



BÁNYAI KRISZTINA

**A mezőgazdasági
föld megszerzése –
a szerzéskorlátozások
alapjai és kihívásai**

BÁNYAI KRISZTINA

**A mezőgazdasági föld megszerzése -
a szerzéskorlátozások alapjai és
kihívásai**

BÁNYAI KRISZTINA

**A MEZŐGAZDASÁGI FÖLD
MEGSZERZÉSE -
A SZERZÉSKORLÁTOZÁSOK
ALAPJAI ÉS KIHÍVÁSAI**

Budapest
2023

A monográfia kiadását
az Igazságügyi Minisztérium
jogászképzés színvonalának emelését
célzó programja támogatta.

Szerző:
© Dr. Bányai Krisztina PhD

Szakmai lektor:
Dr. Olajos István PhD

A könyv alapját
a 2016-ban megvédett
doktori disszertációm képezi.
A kézirat lezárva: 2023. március 29.

Borító:
Szabados Attila

ISBN: 978-615-81086-5-2

A kiadvány a
Publicitas Art-Media Kft.
gondozásában,
1021 Budapest, Tárogató út 26.
www.publicitasart.hu
készült

Előszó és ajánlás

Az agrárgazdaság és az élelmiszer-előállítás alapja a termőföld. Megfelelő minőségű termőföld nélkül nincs jó minőségű növényi eredetű élelmiszer-előállítás és nincs olyan egészséges takarmány-előállítás, amely az állattartáshoz, valamint közvetve az ember húsfogyasztásához szükséges. Ezért a termőföldön való gazdálkodás során igen lényeges szempont a termőföld szakszerű olyan megművelése, amely biztosítja, hogy gazdag ásványi anyaga, növényi és állati eredetű élővilága megmaradjon, vagyis, hogy a föld termőképessége megmaradjon. Ehhez az szükséges, hogy olyanok birtokolják és hasznosítsák a termőföldet, akik szakszerűen tudnak termelni és legeltetni azon, biztosítva azt, hogy termőképessége hosszú időn keresztül fennmaradjon. Ennek érdekében Nyugat-Európában a kormányok agrárpolitikája olyan termőföld-hasznosítási és földforgalmi előírásokat dolgozott ki és rendelt el kötelezően alkalmazni, amelyek a termőföld minőségét megvédik, ugyanakkor jó minőségű termékek leszüretelését és betakarítását megfelelő mennyiségben biztosítják. Ez Nyugat-Európa országában a közép-kelet európai régióban 1990-ben bekövetkezett rendszerváltás előtt biztosítva volt és azóta is biztosítva van. Ezzel szemben a közép-kelet európai országokban - beleértve Magyarországot is - annak érdekében, hogy minél több termést adjon a föld és az elhibázott centrálisan irányított gazdaságpolitika veszteségeit kiegyenlíteni lehessen, a termőföldhasznosítás során a minél nagyobb mennyiségű termény megtermelése és betakarítása volt az elsődleges szempont, amit a termés mennyiségét növelő túlzott vegyszerezéssel valósítottak meg. A termőföldön történt gazdálkodás e mennyiségi szempontoknak volt alárendelve. A túlzott nagy táblákon történt ugarolatlan termelés hátrányosan érintette az agráriumot. A rendszerváltáskor volt egy bizakodás, hogy ez megszűnik, és sikerül az ugaroltatás és a termelés egyensúlyba tartásával termőföldjeinket a kimerüléstől megóvni és olyan gazdálkodást kialakítani, ami a nyugat-európai országokban érvényesül. E térségben is kialakítani a növénytermesztésben is diverzifikált olyan gazdálkodást, amelynek alapja az egészséges földterületméret, a gazda és családi munkaerejének a helyben vagy a közelben lakása a termőföldvásárlásnál és eladásnál, valamint az öröklésnél, továbbá a haszonbérbevételnél olyan előírásokat kialakítani, amelyek mind a szakszerű termelést, mind pedig a föld termőképességét biztosítják. A szerző helytállóan mutatja ki, hogy mindennek az érvényre juttatása csak részben és kemény küzdelmek árán valósult meg. Ugyanis a nyugat-európai, főleg angol és amerikai nagy agrárvállalatok elképzelése az volt, hogy hatalmas földterületeket megvásárolnak, azt ugyanazon

termékfeleséggel bevetik, a beérésig történő őrzést megszervezik, majd a tengeren túlról áthozva a gépeket a terményt learatják. A következő évben egy termékre szakosodva kezdik előlről, mindaddig, amíg az általuk e célra használt óriás termőterület ki nem merül. Így tettek tönkre észak-amerikai szójatermesztők Dél-Amerikában hatalmas földterületeket több éves kemizált szójatermesztéssel termelésre alkalmatlanná téve, majd pedig ugyancsak néhány éves rablólegeltetéssel szikessé téve a szójatermesztésre is alkalmatlanná tett földeket. A szerző komoly érdeme, hogy leírja a magyar agrárpolitikának azokat a szakmai szempontokat előtérbe helyező küzdelmeit, hogy miként tudta a szakmaiság megőrzésével tompítani a káros behatásokat, és miként tudta kihasználni a belső gazdaságfejlesztésre, és nem kiárúsításra irányuló kedvező légkört. Szakszerűen mutatja be a földhasználat és a földtulajdonszerzés, valamint a földforgalmazás hazai szabályainak pozitív és negatív irányú módosulásait összefüggésbe hozva a változásokkal és összehasonlítva a nyugat-európai szabályokkal, aminek során nem hiányzik a szakszerű kritikai értékelés, ami kicsúcsosodik a speciális földöröklés igényének a kimutatásában. Mindezekon túlmenően nagyon dicséretes, hogy a szerző komoly teret szentel azokra, a főleg külföldiek részéről történő földszerzési tilalom kijátszási kísérletekre, amelyekkel kerülő úton kívánták megszerezni a magyar termőföldterületeket. Ezek vezettek el az ún. zsebszerződésekhez, amelyekkel történő földszerzést szakszerű és diplomatikusan földbirtokpolitikával sikerült megghiúsítani. Ennek leírása a szerző részéről szintén érdekesítő és szakszerű.

Mindezek alapján szakmailag teljesen megalapozott és igen hasznos munkának tartom *Dr. Bányai Krisztina PhD* munkáját, amelynél a szakmai jogpolitikai rálátást a szerzőnek az ügyészi munkaköréből eredő rálátása is elősegítette. Nagy mértékben segítette a szakmai kérdésekben történő tisztánlátását, hogy a Miskolci Egyetem Civilisztikai Intézet Agrárjogi tanszékének komoly agrárjogi tudományos munkássággal és szakmai tapasztalatokkal rendelkező tanárával, *Dr. Olajos István PhD* egyetemi docens úrral minden lényeges és neuralgikus kérdést megkonzultált.

Miskolc – Debrecen – Budapest, 2023. március 28.

Prof. em. Dr. Prugberger Tamás, D. Sc.

TARTALOMJEGYZÉK

Előszó és ajánlás	5
RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE.....	11
BEVEZETÉS.....	12
I. ELMÉLETI ALAPVETÉSEK	22
1. <i>A tulajdonszerzés és a tulajdonhoz való jog közjogi és magánjogi szemlélete</i>	22
1.1. Föld-definíciók és azok használata	24
1.2. A tulajdonhoz való jog és annak közérdekű közjogi tárgya: a termőföld	25
1.3. A magántulajdon, mint a tulajdonhoz való jog gyakorlati realizálódásának feltétele	31
1.4. A tulajdonszerzési képesség és a tulajdonszerzéshez való jog alkotmányjogi szempontjai	34
1.5. A tulajdonszerzés alkotmányjogi korlátai, különös tekintettel a mezőgazdasági földre.....	38
1.5.1. A birtokmaximálás szerzőskorlátozó hatása	42
1.6. A szerzési tilalmak és a korlátozás átmenetisége	44
1.7. A külföldiek, mint speciális alanyi kör és a szerzés korlátozása	46
2. <i>A föld, mint tulajdon magánjogi megközelítése</i>	47
2.1. A dogmatika statikus oldala – a föld dologi jogi szempontból.....	47
2.2. A dogmatika dinamikus oldala - a föld megszerzésének kötetmi jogi vonatkozásai	52
3. <i>A földhasználatra vonatkozó jogok megszerzésének lehetséges jogcímei.....</i>	60
3.1. A haszonbérleti szerződés.....	63
4. <i>A föld megszerzésére vonatkozó közjogi és magánjogi korlátozások és szankciók</i>	68
5. <i>Speciális agráröröklés, öröklési jogi szabályok a föld viszonylatában.....</i>	68
II. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK NYUGAT- EURÓPÁBAN ÉS AZ EURÓPAI UNIÓBAN	71
1. <i>Egyes nyugat-európai országok agrárszabályozási technikája</i>	72
1.1. Általános jellemzők, a birtokpolitika szempontjai.....	72
2. <i>A föld forgalmi viszonyai az egyes nyugat-európai államok birtokpolitikájának tükrében</i>	76
2.1. Földszerzést korlátozó államok	76
2.1.1. Dánia	76
2.1.2. Franciaország	81
2.1.3. Svájc.....	85
2.1.4. Németország	87
2.1.5. Ausztria	91
2.1.6. A skandináv államok	92
2.2. A földszerzést nem korlátozó államok	94

2.2.1. A mediterrán országok.....	94
2.2.2. A Benelux-államok.....	100
2.2.3. Az angolszász államok.....	102
3. Az Európai Unió agrárszabályozása a csatlakozás tükrében.....	105
4. Következtetések.....	111

III. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON.....113

1. A földszerzés korlátai a második világháborút követően jogi dokumentumokban a rendszerváltásig.....	113
1.1. Szerzési korlátozások az 1945. évi földreform keretében.....	114
1.2. A földszerzés korlátozása a szocialista termelőszövetkezetesítés hatására.....	116
1.3. A földszerzés korlátai az Ftv.-ben.....	120
1.4. A földpiac megnyitása és a földprivatizáció hatása a földforgalom alakulására.....	125
2. A Tft. keletkezése és szabályozása a földforgalom tekintetében.....	129
2.1. Tulajdonszerzési képesség a Tft.-ben Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásáig.....	133
2.1.1. A belföldi magánszemély tulajdonszerzése.....	133
2.1.2. A belföldi jogi személy tulajdonszerzése.....	134
2.1.3. A külföldiek termőföldtulajdon-szerzése.....	136
2.2. A termőföld használati jogának megszerzése a Tft.-ben.....	137
2.3. A szerzési korlátba, szerzési tilalomba ütköző szerződés jogkövetkezményei.....	138
2.4. Elővásárlási és előhaszonbérleti jogok a Tft.-ben a szerzés tükrében.....	140
3. A Tft. módosításainak hatása.....	140
4. A Tft.-vel kapcsolatban felmerült problémák.....	141
4.1. A családi gazdaság nem jogszerű.....	142
4.2. A mezőgazdasági tevékenység fogalma.....	143
4.3. A földhasználati szerződés kötelező bejelentésének elmulasztása jogkövetkezményének aránytalansága.....	143
4.4. A termőföld korlátozott kisajátításának problémája.....	144
4.5. Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog, mint a szerződési szabadság szükségtelen és aránytalan korlátozása.....	144
5. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásának hatása a földszerzés szabályozására.....	149
5.1. Felkészülés és csatlakozás.....	149
5.2. Az átmeneti időszak - 2004-2014.....	151
5.2.1. A tagállami állampolgár termőföldre vonatkozó tulajdonszerzése.....	152
5.2.2. A tagállami állampolgár általi szerzések jogszerűtlensége, jogszerűtlenné válása.....	153

5.2.3. Az állam elővásárlási joga	154
5.3. Az átmeneti időszak meghosszabbítása a termőföldre vonatkozó szerzési tilalmak tekintetében	155
6. Következtetések – a Tft. értékelése a földszerzés szempontjából	156

IV. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON – A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY HATÁLYBALÉPÉSE, KIHÍVÁSAI ÉS VÁLTOZÁSAI 2013-2023 KÖZÖTT

1. A moratórium lejárt és az Fftv. hatálybalépése	159
2. Fogalmi keretek az Fftv.-ben	163
3. Alanyi korlátok a föld tulajdonjogának megszerzésénél	170
4. Tárgyi korlátok a föld tulajdonjogának szerzésénél - a szerzési maximum és a birtokmaximum	173
5. A földszerzés formai és tartalmi kellékei	177
5.1. A jognyilatkozat, mint a tulajdonszerzés feltétele	177
5.2. Az okiratok csatolásának kérdései	182
5.3. A formai előírások – biztonsági okmány, elektronikus regisztráció	187
6. A földtulajdonszerzés és a hatósági jóváhagyás kapcsolata	188
7. A szerzés jogcímei a föld tulajdonjoga tekintetében	190
7.1. Az adásvétel útján történő földtulajdonszerzés	190
7.2. A hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződés, az átruházásnak nem minősülő módon történő, valamint a vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzés	190
7.2.1. A csere útján történő földtulajdonszerzés	190
7.2.2. Az elbirtoklás útján történő földtulajdonszerzés	193
7.2.3. Az osztatlan közös tulajdon kapcsán történő földtulajdonszerzés	194
7.2.4. A végintézkedés útján történő földtulajdonszerzés	196
7.2.5. Végrehajtás, felszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályáztatás útján történő földtulajdonszerzés	197
7.2.6. A vételi jog érvényesítésével történő szerzés	199
7.3. A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések	200
7.4. Egyes sajátos tulajdonszerzési esetek	202
7.4.1. Dologösszességként való szerzés, egybefoglalt vételár, egybefoglalt haszonbér	202
7.4.2. A tulajdonjog átruházása bírósági vagy közjegyzői jóváhagyáshoz kötött egyezségben	202
7.4.3. A részarány-tulajdonok rendezése	203
7.5. A haszonélvezet, mint tulajdonjoghoz hasonló jogosítvány	206
7.5.1. A haszonélvezet szabályai és az Európai Unió Bíróságának döntése ..	207

8. A földforgalom speciális korlátozása: az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog..	210
8.1. Az elővásárlási jog, mint a szerzés relatív alakító joga	212
8.2 Az előhaszonbérleti jog	222
9. A hatósági jóváhagyási eljárás	226
9.1. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása, előzetes vizsgálat, jegyzői közvetétel, iratjegyzék, a helyi földbizottság megkeresése	226
9.2. A helyi földbizottság	231
9.2.1. A helyi földbizottság az Fftv. hatálybalépése idején	232
9.2.2. A helyi földbizottság jogállásának és eljárásának változásai	235
9.2.3. A helyi bizottság döntéshozatala, szempontok, az aránytalanság	238
9.3. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntése	240
10. A földhasználati jogosultság megszerzésének korlátai	243
10.1. földhasználati jogosultság megszerzésének jogcímei	243
10.2. A földhasználati jogosultság megszerzésének alanyai	244
10.3. A földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó eljárás szabályai	245
10.4. A haszonbérlet, alhaszonbérlet változó szabályai és a haszonbér.....	248
10.5. Feles bérlet, részesművelés	252
11. A szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése	253

V. A FÖLDSZERZÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ VISSZAÉLÉSEK ÉS A ZSEBSZERZŐDÉSEK.....255

1. Bevezető gondolatok	255
2. A visszaélések, zsebszerződések típusai	256
3. Szerzésekorrólatozások ellenőrzése és az ahhoz kapcsolódó közigazgatási jogi lehetőségek	259
4. Polgári jogi lehetőségek a földszerzéshez kapcsolódó visszaélésekkel szemben	262
4.1. Semmisségi okok a Fftv. és a Fétv. rendszerében	263
4.2. A földszerzés kapcsán felmerülő Ptk.-beli semmisségi okok – a jogszabályba ütköző, a jogszabály megkerülésével kötött, a jóerkölcsebe ütköző szerződések, valamint a színlelt szerződések	265
4.3. A kereshetőségi jog a semmis szerződések esetében	270
4.4. A semmis szerződések megítélésének gyakorlati problémái	273
5. Büntetőjogi lehetőségek a földszerzéshez kapcsolódó visszaélésekkel szemben	280
6. A Zstv. eszközei	282

IRODALOMJEGYZÉK.....288

Internetes hivatkozások	309
Jogesetek	313
AB határozatok	314
Egyéb	315

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

Tft.	1994. évi LV. törvény a termőföldről
Fftv.	2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
Fétv.	2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
Btk.	2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről
NAK	Nemzeti Agrárkamara
AB	Alkotmánybíróság
Alkotmány	1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya
Alaptörvény	Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
Ftv.	1987. évi I. törvény a földről
Ftv.Vhr.	26/1987. (VII. 30.) MT rendelet az Ftv. végrehajtására
KAP	Közösségi agrárpolitika
EUMSZ	az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés
korábbi Ptk.	1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
Ptk.	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
Földalaptv.	2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról
Vht.	A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
Inytv.	1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
új Inytv.	2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
Ptké.	2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről
Jat.	2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról
Kpt.	1991. évi XXV. törvény az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról
régi Pp.	1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
Pp.	2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
Fokfttv.	2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
Ákr.	2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
Kp.	2017. évi I. törvény a közigazgatási perrendtartásról
Ütv.	2011. évi CLXIII. törvény az ügyészségről
Zstv.	2014. évi VII. törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról

BEVEZETÉS

„Az enyim, a tied mennyi lármát
szűle, miolta a miénk nevezet elűle.
Hajdan a termő föld, míg birtokká
nem vált, per és láрма nélkül
annyi embert táplált...”¹

Még a költő Csokonai Vitéz Mihály is - a rousseau-i világfelfogásnak megfelelően - a magántulajdon megjelenését tekinti az emberek közti egyenlőtlenségekből fakadó viták okozójának. A tulajdonviszonyok differenciált megjelenése egyes elméletek szerint az állam létéhez köthetők; az állammal egyidősnek tekintik.² Témánk szempontjából annak van jelentősége, hogy az állam és a tulajdon viszonyában megállapítható legyen, hogy a tulajdonviszonyok hogyan alakulnak az állam szabályozó képessége mentén. A tulajdon, tulajdonjog és a tulajdonhoz való jog többféle keretben értelmezhető. Egyrészt tekinthetünk rájuk hétköznapi jelenségeként, akár a jog által meghatározott entitásként; így a tulajdont a legegyszerűbben egy konkrét dolognak, a tulajdonjogot a dologra szóló felhatalmazásnak, a tulajdonhoz való jogot pedig az állam által garantált olyan jognak vehetjük, amelyhez annak gyakorlójának érdeke fűződik. Jogi szempontból is sokrétű a tulajdonviszonyok megközelítésének és elemzésének problémája. Az ehhez szükséges jogi keretet az állam szabályozza, hiszen ahogyan azt a szerződéselméletek neves művelői is kijelentették; a tulajdon fogalmi köréhez szorosan kapcsolódik az állam.

A *tulajdon* fogalmát az állam oly módon határozza meg, hogy az tükrözi az uralkodó gazdasági-ideológiai-társadalmi berendezkedését és a tulajdonviszonyok rendszerén keresztül e jogi felépítést úgy szabályozza, hogy a jogviszonyban részt vevők jogosítványai és kötelezettségei pontosan értelmezhetők legyenek. Az előbb írt mondat igazságtartalma a jogállamiság kritériumai szerint működő államok esetében valósulhat meg maradéktalanul, amelyek koherens rendszerbe igyekeznek összefoglalni a tulajdonra vonatkozó szabályozás lényegi és külön törvényekben explicite vagy akár implicite kifejezett szabályait, ezért a mű szempontjából ezt e struktúrában lehet értelmezni. Anélkül, hogy a tulajdon, tulajdonjog és

¹ Csokonai Vitéz Mihály: Az estve (1794)

² Ahogyan PACZOLAY Péter is összefoglalja: Hobbes szerint a tulajdonról csak az állam létrejötte után beszélhetünk, ezzel ellentétben Locke felfogásában a tulajdon már a természeti állapotban, a közösség létrehozása előtt kialakult, sőt, lényegében egy magántulajdonosi rendet azonosít a természeti állapottal. <https://rubicon.hu/cikkek/a-legfobb-hatalom-eredete>, letöltve: 2023.03.27.

Lényegében ezzel ért egyet LÁBADY Tamás [2000] is, 154.

tulajdonhoz való jog fogalmi összefüggéseit és definícióit részletekbe menően körüljáránk, e kategóriákból inkább a téma szempontjából mellőzhetetlen irányok felvázolása szükséges. A tulajdon fogalmára a jogágak oldaláról nézve is különböző megközelítéseket találunk; más szemléletből értelmezi a tulajdont a polgári jog és más szemszögből az alkotmányjogi tulajdon-definíció. A tulajdonviszonyok stabilitása minden működőképes állam alapvető érdeke, az ingatlantulajdonok között is kiemelt szerepe van az olyan sajátos céllal rendelkező ingatlanoknak, mint a mezőgazdasági (hasznosítású) föld - más terminológiával termőföld - amelynek értékét nemcsak a stratégiai elhelyezkedése, hanem az anyagi értékre válthatósága, a megújuló értékteremtő és értéktermelő jellege adja. Magyarország termőföldje mindig is különleges értékkel bírt,³ és a piacon való érvényesülésének egyik legfontosabb lehetőségét rejti magában,⁴ akár az Európai Unión belül is. Éppen ezért a földre vonatkozó tulajdoni viszonyok meghatározzák ennek kibontakozását.

A termőföldterületekre vonatkozó földbirtok-politikán keresztül az állam, mint a közhatalom birtokosa - és nem mint a tulajdonosa - jelöli ki a *jogi játékkeret* (a föld tulajdonjogának, illetve használati jogának szabályai), az agrárpolitikai irányvonalakat (a termelés, értékesítés és hitel kérdésköre) és az egyéb szociálpolitikai (a termelésben részt vevők, östermelők, önfoglalkoztatók jogállása, családi gazdaságok működése és feltételrendszere etc.) irányokat. „A birtokpolitika a föld és a földet művelő társadalmi rétegek viszonyának szabályozására irányuló, szervesen összefüggő intézkedések komplexuma. A birtokpolitika mindig az uralkodó politikai és gazdasági rendszerek szellemét tükrözi vissza. A szabadelvű iránynak is volt és van birtokpolitikai programja: ideálja a *birtokforgalom teljes szabadsága*, ezért követi a régi, feudálisnak tartott megkötöttségek eltörlését, nyilván még ma is abban a feltevésben, hogy a szabadverseny érvényesülése ezen a téren is a legérdemesebbek szelekciójához vezet.”⁵ A feudalizmus hűbérrendszerében természetes volt, hogy a földek adományozása egyfajta személyi függéssel jár együtt a hatalom felé, amelynek logikáját a hatalom igyekezett is kihasználni, és a föld-birtokpolitika az aktuális célokhoz kötődő politikai elit kitermelését eredményezte. A hatalmi jogok földterületen való gyakorlása is azt támasztotta alá, hogy a földjén minden úr teljes értékű rendelkezési joggal bír, nemcsak a terményei, hanem akár a jobbágycsoport felett is, amely az időben

³ A Habsburgok éléstárának is nevezték. „Az európai nagybirtokrendszerek egyik képviselője Magyarország volt a múltban. Agrártermelése túlnyomórészt Ausztria, Csehország és Németország gyáriparát látta el nyersterményekkel.” SEBESS Dénes [1933]16.

⁴ SZILÁGYI János Ede [2008] 1.

⁵ KERÉK Mihály [1934] 23.

egyre inkább háttérbe szorult. Így pl. az úriszék megszüntetése már oldotta a földhöz; "röghöz" kötött béklyót.⁶ Ahogyan Kálti Márk a 14. századi Képes Krónika írója fogalmazta meg: "Akié a föld, a fű, a víz - azé minden." Az ipari termelés beindulása újabb impulzust adott a földnek is, hiszen a termelés hangsúlya megoszlott a mezőgazdaság és az ipar között - hacsak át nem tevődött teljesen az iparra az egyes termőfölddel egyébként sem túlzottan megáldott országok esetében - elszemélytelenítve az anyagi javakhoz való kötődést, és a személyi függésnek a hatalmasságokban, illetve a hűségben történő manifesztációi is eltűntek. Az iparosodó államok törekedtek a termelés eredményességének javítására és a mezőgazdaságban is hamarosan iparosodás volt tapasztalható a gépesítés és az idényjellegű munkafolyamatok hatékonyabb megszervezésével. A termelési viszonyok specializálódásával a mezőgazdaságban, illetve az erdőgazdaságban hasznosítható földek tekintetében is egyre speciálisabb szabályok jelentek meg. Egyrészt a hasznosíthatóságukhoz kötődő szabályokban, másrészt pedig a hasznosítás, birtoklás és tulajdonlás jogi szabályozásában. Több jogcím is kialakult, ami alapján egy földet használni lehetett, és a fejlett gazdaságokban a föld tulajdonjogának átruházására is speciális szabályokat kezdtek alkalmazni.

A *föld, mint tulajdon* tekintetében jogi garanciaként megjelent annak alkotmányjogi védelme. Az emberi jogként, majd alkotmányos alapjogként kezelt tulajdonhoz való jog védelme olyan jogi dokumentumokban került kiemelésre, mint az Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozatában garanciával védett szent és sérthetetlen jogként.⁷ Az Európai Emberi Jogi Egyezmény 1. számú kiegészítő jegyzőkönyvének 1. cikke alapján, az ENSZ Közgyűlése által 1948. december 10-én elfogadott Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatában,⁸ vagy a későbbiekben az Európai Unió Alapjogi Chartájában is megjelenik.⁹ A magyar jogban alkotmányos alapjogként az

⁶ Lásd a témáról bővebben: NOVOTNI Zoltán [1992], TANKA Endre [1994], PRUGBERGER Tamás [1995], NIEDERHAUSER Emil [1965]

⁷ Az 1789-es dokumentum szerint a tulajdon az ember sérthetetlen és szent joga, amelytől senki sem fosztható meg, kivéve, ha a közjó alapján a törvény az elvonást kifejezetten lehetővé teszi, és ha az elvonás fejében megfelelő kárpótlást biztosítanak. MENYHÁRD Attila [2004] 24.p.

⁸ A 17. cikkében szól a tulajdonról, amikor kimondja, hogy minden személynek, mind egyénileg, mind másokkal együttesen joga van a tulajdonhoz. Ennek korlátja található a második bekezdésben, amelyben írtak szerint senkit sem lehet tulajdonától önkényesen megfosztani. KOVÁCS István-SZABÓ Imre [1980] 389.

⁹ 17. cikk: A tulajdonhoz való jog (1) Mindenkiné joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségekért kellő időben

1990-es évektől tematizálja az Alkotmánybíróság a tulajdonhoz való jogot. A 21/1990. (X.4.) AB határozat és a 7/1991. (II. 28.) AB határozat mondta ki azt explicite elsőként az Alkotmány 13. §-ára hivatkozva, majd Magyarország Alaptörvényének 2012. december 22. napjától hatályos harmadik módosítása az Alaptörvény P) cikkébe emelte a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek védelmének, fenntartásának és megőrzésének a köteleességét. Emellett sarkalatos törvényi szabályozást írt elő a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása tekintetében, illetve az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a mezőgazdasági üzemre vonatkozóan. A tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdont védi és nem egyenlő a tulajdonszerzéshez való joggal, ami a monográfia témája szempontjából fontos kérdés, mivel a földszerzést érinti.

A tulajdonhoz való jog korlátozható.¹⁰ Csak az alapvető jog lényeges tartalmának korlátozása tiltott.¹¹ Az Alkotmánybíróság alapvető gyakorlata szerint az alapjog tartalmának korlátozása akkor alkotmányellenes, ha a korlátozás nem elkerülhetetlenül szükséges, és ha a korlátozással elérni kívánt célhoz képest nem arányos mértékű.¹² Ezen korlátozás alkotmányosságának vizsgálatát tehát az Alkotmánybíróság a *szükségesség-arányosság* tesztjével vizsgálja, mely alapján kifejtette azt is, hogy az alapjogok korlátozásához nem elégséges a *közérdekre*¹³ való általános hivatkozás, annak konkrét alapja kell, hogy legyen.¹⁴ A 64/1993. (XII. 22.) AB határozat szemléletváltást hozott a tulajdonhoz való jog és az alapjog alanyának tényleges tulajdonhoz jutása közötti különbség elméleti

fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik. A tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni.

(2) A szellemi tulajdon védelmet élvez. http://eur-lex.europa.eu/mwg-internal/de5fs23hu73ds/progress?id=DzW8YtH7hiSZYQ17621S9_m5xXt1SNPP3ZmSPO-zm1c,&dl, letöltve: 2023.03.27.

¹⁰ 424/B/1997. AB határozat

¹¹ 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 8. § (2) bekezdése

¹² 77/1991. (XII. 28.) AB határozat

¹³ „Általánossá vált az újabb korban az a nézet, hogy a szabad tulajdon oly kinövéseit kell állami beavatkozással megszüntetni, melyek egyenesen veszélyeztetik a mezőgazdasági népességet. Az újabbkori kodifikációk (német, magyar, svájci) mindannyian negatív tartalmát emelik ki a szabad tulajdonnak, >> ami mások jogait vagy közérdekét nem sérti, az szabad tulajdon<<. Mint Helgoland szigetét a tenger, úgy ostromolja a tulajdon szabadságát egy magasabb etikai érdeknek nevezett erő, a társadalmi érdek, a közérdek. A kisajátítások, erdő-, mező-, víztilalmak, gazdálkodás ellenőrzése, mint beavatkozás, egyelőre névtelen kollektív közület, a >>közérdek<< nevében.” SEBESS Dénes [1933] 22.

¹⁴ A szükségesség-arányosság tesztre lásd még a 30/1992. (V.26.) AB határozat, 39/2007. (VI. 28.) AB határozatokban levezetett okfejtéseket.

megalapozásával, mellyel az értékegyensúly került az alkotmányossági követelmények középpontjába.¹⁵ Ahogyan Vörös Imre¹⁶ alkotmánybíró is a tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog egyik vetületének tartja azt, hogy nincs senkinek sem alanyi joga a tulajdonszerzésre, ezen alkotmánybírói határozat is a tulajdon szociális kötöttségéből indul ki, mely egyrészt a köztulajdonban nyilvánul meg, másrészt pedig a magántulajdon vonatkozásában a magántulajdont terhelő, és a jogalkotó által megszabott korlátozásokban. A magántulajdon jogszabály általi korlátozásainak egyik alapvető területe a tulajdonviszonyok forgalomképességének, a termőföld esetében a földforgalomnak (mind átruházás, mind a használat és hasznosítás jogára vonatkozó, valamint szerződésen kívül történő megszerzésének esetei) a korlátozásokkal teli szabályozása. A tulajdonhoz való jog garantálása alapvetően közjogi kérdés, amelyet magánjogi vetületeiben is érvényesíthetnek egymás közötti jogviszonyaikban az érdekelt felek, de az egyén tulajdonát akár az államtól is védeni kell.¹⁷

A *szerezéshez való jog* ugyanakkor saját elhelyezést kapott a jogdogmatikában, mivel nem azonos a tulajdonhoz való joggal és nem alapvető jog, hanem közjogi és magánjogi eszközökkel korlátozható. Így a föld, mint speciális tulajdon - amelynek véges jószág volta, értékteremtő képessége saját jelleget biztosít - megszerzése az alkotmányjogi értelemben vett szerzéskorlátozásokhoz képest, még speciálisabb szabályozást igényel, amely éppen kifejezi e védett tárgy jogi jelentőségét az állam életében. A földszerzés korlátozása és tilalmazása minden állam alapvető birtokpolitikájának meghatározottságából ered. A *tulajdonjog közjogi korlátozásának* számos megjelenési formája és csoportosítási lehetősége van, a közös vonásuk az, hogy mindig *közérdek* húzódik mögötte, amelyet az állam, ha kell, akár *közhatalmi* kényszerrel érvényesít. A tipizálások és felsorolások ismertetése nélkül alkotmányjogi szempontból a korlátozhatóság lényegének megragadása fontos, mivel a közérdek pontos fogalma nem adott, mindössze levezethető, és alkalmazhatóságát illetően alkotmányjogi értelemben a szükségesség-arányosság kritériumában értelmezhető a földszerzés viszonyaira is. Így a szerzés alanyaiban történő megkülönböztetés vagy a birtokmaximálás indokát ez alapján képezheti.

Az *alkotmányjogi* megközelítést követően a földszerzésre vonatkozó jogviszonyok *magánjogi* dogmatikájának vizsgálata indokolt, tekintettel

¹⁵ NÉMETH Attila [2007] 79.

¹⁶ Lásd Vörös Imre alkotmánybírónak a 64/1993. (XII.22.) AB határozathoz fűzött párhuzamos véleményét.

¹⁷ TÉGLÁSI András [2012] 176.

arra, hogy ezen jogviszonyokat a mindenkori Polgári Törvénykönyv szabályai mentén, de a földre vonatkozó speciális szabályozás figyelembevételével kell értelmezni, továbbá az egyes hatósági eljárások tekintetében a *közigazgatási jog* generális joganyagát is alkalmazni kell.¹⁸ A földre vonatkozó szerzőskorlátozások és tilalmak így mind *közjogi* – a tulajdonhoz való jog alkotmányjogi alapon történő korlátozhatósága – mind pedig *magánjogi* viszonylatban – a *dologi jogi* és *kötelmi jogi* kötöttségek szerint – vizsgálhatók. Dogmatikailag tisztázni kellett alapvető jogintézményeket. A *tulajdonjog* a dolog feletti teljes hatalmat, a *tulajdonszerzés* valamely birtokba vehető dolog feletti tulajdonosi hatalom létrejöttét jelenti.¹⁹ A *birtoklás* és *használat* kérdésköre is felmerül a szerzőskorlátozások és tilalmak kapcsán, különösen a mezőgazdasági üzemszabályozás kapcsán, mivel egyes szerzők korábban is felhívták a figyelmet, hogy ágazati modellváltást eredményezne, amely közvetett módon a tulajdonszerzésre is kihat, de a birtoklás és használat felé tolja el a hangsúlyt.²⁰ A földre vonatkozó részletes szabályok dogmatikailag – a tulajdonhoz való jog alkotmányjogi elhelyezése mellett – a polgári jogban nyertek rendezést. A földszerzésre a polgári jog különböző területeiről merített szabályok irányadók. A dologi jog földre vonatkozó statikus, kógens joganyaga a tulajdonlás főbb kérdéseit szabályozza, a polgári jogi dogmatika dinamikus, diszpozitív oldalaként felfogható kötelmi jog pedig a földre vonatkozó jogviszonyokkal foglalkozik. Külön kiemelhető az a körülmény, hogy a föld áruviszonyainak jelentőségét jellemzi, hogy egykor külön *mezőgazdasági termékértékesítési szerződés* is létezett az egyes szerződestípusok között.

A polgári jog szabályai a föld tulajdoni és használati viszonyainak szabályozására (földszerzés, mint tulajdonszerzés, tulajdonvédelem, földhasználati jogosultságok – haszonbérleti szerződés etc. – megszerzése és a felek közötti jogviszonyok) vonatkoznak. Ugyanakkor a föld, mint speciális jelentőséggel és értékkel bíró tárgy jellegénél fogva további szabályozást igényel. Az *agrárjog* az a jogterület, amely a polgári jog testéből kiválva többek között éppen ezen szabályok részleteit tartalmazza, így keresztülfekvő jogág.²¹ A XX. század végén a *jogágiság* kérdései különös

¹⁸ CSÁK Csilla [2014] 160.

¹⁹ LENKOVICS Barnabás [2008] 119.

²⁰ ORLOVITS Zsolt [2010] 421.

²¹ SÁRKÖZY Tamás nevéhez fűződik az alapjogágazatok és másodlagos (keresztülfekvő) jogágak elmélete, ami a mai napig fel-felbukkan. Az alapjogágazatok több esetben is jogágakra bomlottak, ezen felül azonban olyan jogágak is léteztek, amelyek nem voltak besorolhatók ebbe a rendszerbe, hanem részben az egyik, részben a másik alapjogágazat viszonyait szabályozták, mivel nem voltak homogének. Ilyenek pl. a munkajog, földjog,

hangsúlyt kaptak, mivel a polgári jogból kivált területek további önállósuló alágakra bomlottak a differenciálódó szabályozás következtében. Az agrárjog önálló jogágisága mellett sajátos környezetvédelmi jogi²² szabályok is önállósultak, amely jogterületek hatással lehetnek egymásra is. Ez az egymásrahatás folytonos fejlődésben van, az új környezetvédelmi elvárások még a földszerzésre is kihathatnak oly módon, hogy bizonyos környezetvédelmi előírások betartásának vállalását (például rekultiváció) is előírhatják a szerzés feltételeként. A jogágak²³ egymásra hatása tekintetében általánosságban elmondható, hogy a polgári jog szabályrendszere az agrárjogi szabályozással a *lex generalis-lex specialis* viszonyában állnak egymással. Elég, ha csak például a Haszonbérlet Polgári Törvénykönyvben lefektetett szabályaira gondolunk, amelyek a földforgalmi szabályozáshoz képest annak háttérjoganyagát adják. Ugyanakkor az agrárjog és a polgári jog viszonylatában felmerül, hogy az *alapvető agrárjogi normákat a Polgári Törvénykönyvben* lenne szükséges elhelyezni,²⁴ ezzel kapcsolatban említi és elemzi a monográfia a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés korábban a Ptk.-ban önálló szerződéstípusként való szabályozását.²⁵ A szerzés korlátaira és tilalmazására vonatkozó joganyag felvázolása elengedhetetlenül szükséges az e korlátozások és tilalmak áttörésére irányuló tendenciák megértéséhez. Mivel a földszerzésre vonatkozó szabályozások kapcsán számos egyéb téma merül fel, így a monográfiában írtak ezeket legfeljebb megemlítik, de minden egyes ilyen témát a szerzés szemszögéből vizsgál meg. Így a *tulajdonhoz való jogot, mint a szerzési jogosultság* anyagi jogi alapját, a polgári jogi jogdogmatikát, mint a szerzés jogdogmatikai alapját vizsgálja.

A *módszertanát* tekintve több síkon közelíthető meg a földszerzés kérdésköre. Egyes esetekben kevésnek bizonyult a *szakirodalom* elemzése, mivel a szerzéskorlátozásnak valójában nincs önálló szakirodalma. Ezért a meglévő szakirodalom mellett – különösen a nyugat-európai államok szerzés-szabályozása, vagy a zsebszerződések kapcsán – neten elérhető

szövetkezeti jog. Ezeket nevezte SÁRKÖZY Tamás keresztülfekvő jogágaknak. Lásd JAKAB András [2003] 6.

²² A környezetjog és az agrárjog közeledése kapcsán lásd bővebben HORVÁTH Gergely [2007] vagy [2008] a vegyes szakjognak nevezett agrár-környezetvédelmi jog alapkategóriáiról, illetve a környezetvédelemben fellelhető magánjogi jogintézményekről HORVÁTH Gergely [2004]

²³ Az agrárjog jogágiságáról lásd SZILÁGYI János Ede [2004/1]

²⁴ A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák Ptk-ba történő bevitele kapcsán lásd PRUGBERGER Tamás [2005], a magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlanyilvántartási bejegyzés összefüggésében lásd KURUCZ Mihály [2007]

²⁵ Lásd SÁRÁNDI Imre [1986]

külföldi joganyagok saját fordítása és egyéb saját tapasztalatok alapján került sor a kérdéskör elemzésére. A mű a birtokpolitika kérdéseinek széles palettájával nem kíván behatóbban foglalkozni,²⁶ és annak a szakirodalomban jelentős vitát kavarázó alapegységével, a mezőgazdasági üzemmellel²⁷ sem kíván részletesen foglalkozni, hanem a föld tulajdonjogának és használati jogának jogszerű, illetve jogszerűtlen megszerzését vizsgálja *interdiszciplináris, történeti és összehasonlító módszerrel*. *Ad1. Interdiszciplináris szempontból a szerzést, mint alkotmányjogi, magánjogi, illetve közigazgatási jogi szabályozottsággal rendelkező területet elemzi. Alkotmányjogilag a szerzés a tulajdonhoz való jog alapvető alkotmányos jogként való felfogása alapján értelmezhető, az egyes részletszabályok pedig a polgári jog dologi és kötelmi jogi szabályrendszerének elemzése, valamint az agrárjogi jogszabályok közvetlen szerzésszabályozásából ismerhetők meg. A jogágak egymásra hatása nemcsak az alapvetésben taglalt alkotmányjogi és polgári jellemzőkkel, hanem a földszerzési eljárásban részt vevő hatóságokra vonatkozó közigazgatási jogi vagy ingatlan-nyilvántartási jogszabályok vonatkozásában figyelhető meg. Sőt, a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárása és megakadályozása érdekében büntetőjogi eszközök igénybevétele is lehetséges, mivel a jogalkotó önálló tényállásban rögzített módon ad lehetőséget az ilyen magatartás értékelésére. Ad2. A jogösszehasonlító módszer bevált módszertani technika ahhoz, hogy egyrészt különböző jogrendszereket összevegyünk, így a nyugat-európai államok szerzésszabályozási rendelkezéseit, másrészt pedig kronológiailag is össze lehet általa hasonlítani a magyar földszerzési szabályok történeti alakulását. Ez utóbbival kapcsolatban a monográfia a leíró és történeti-elemző módszert használja, amelyben az egyes jellemzők egymásra hatása megfigyelhető. Különösen, ha azt vesszük, hogy az adott szabályozás mindig a korábbi korszakok szabályozásával kapcsolatos hibákat, hiányosságokat kívánja kiküszöbölni. A nyugat-európai államok szabályozását saját csoportosítás - a szerzésben korlátozó és a szerzésben nem korlátozó államok - alapján elemzi abból a célból, hogy a szabályozások változékonyságára is rámutasson. Az uniós elvárásokat a*

²⁶ A lehetséges irányairól lásd bővebben KAPRONCZAI István [2010], [2011], BURGERNÉ GIMES Anna [2003], ORLOVITS Zsolt [2010], NAGY Frigyes [2010], nemzeti jogi eszközei tükrében lásd MIKÓ Zoltán [2013]

²⁷ A mezőgazdasági üzem szakirodalmát később jelöli a mű, viszont ki kell emelni a mezőgazdasági üzemek tulajdoni kérdéseinek változásának alkotmányjogi szemléletű elemzését az Alkotmánybíróság joggyakorlatának tükrében lásd SZILÁGYI János Ede [2010/3]

szerezés meghatározásának oldaláról vizsgálja a monográfia, ezen kívül a magyar szabályozás jellemzőit is kifejezetten a szerzés szempontjából közelíti meg, így egyes jogintézményeket – mint például az üzemszabályozás neuralgikus kérdésköre, vagy az elővásárlási jogok rendszere – is ebből a szempontból vizsgálja. *Ad3. A leíró és történeti-elemző módszer fontos ahhoz, hogy a magyar jogban tapasztalt szerzéskorlátozások második világháború utáni történetét követően szemügyre vehessük a földszerezés rendszerváltást követő korlátozásainak típusait, lehetőségeit és kiemelten azt, hogy a földszabályozások céljai változásainak függvényében hogyan módosultak az azt megvalósító eszközök. Dogmatikailag pedig azt szeretné megragadni, hogy a mezőgazdasági hasznosítású föld, illetve termőföld esetén a föld forgalmára vonatkozó jogi szabályozási keret differentia specificája milyen lehetőségeket teremtett és teremt meg a jogviszonyok alanyai számára, hogy a földszerezésre irányuló jogukkal éljenek vagy visszaéljenek.*

A földszerezés nyugat-európai történetében minden állam alkalmaz bizonyos korlátozásokat, amelyek abból fakadnak, hogy az adott ország milyen történeti, gazdasági, földrajzi és politikai meghatározottsággal rendelkezik. A nyugat-európai államok földszerezési szabályait az Európai Unió létrejötte is jelentősen befolyásolta, és bizonyos európai sztenderdek megvalósulásához kötötte.²⁸ Az alanyi és tárgyi oldalon megjelenő szerzési korlátok - földművesi minőség, speciális szakképzettség megléte, a helybenlakás, birtokméret-meghatározások, a szerzés hatósági engedélyezés vagy jóváhagyása - az egyes államok szerzéskorlátozó technikái mentén értékelhetők. A földszerezés magyar szabályozásában a gazdasági és politikai folyamatok kijelölték azt a játékeret, amelyben a jogalkotó mozoghatott. A szerzési tilalmak és korlátok a rendszerváltást követően váltak igazán izgalmassá abból a szempontból, hogy a szocialista tulajdoni korlátokhoz képest jóval liberálisabb szemléletűvé váltak. Fennállt a veszély ugyanakkor, hogy ez a liberalizmus kedvezőtlen irányba tereli a föld jogi sorsát azáltal, hogy a szabad szerzés miatt a spekulatív földszerezésre teremt lehetőséget, ezért megalkotásra került a Tft., amely minden hiányossága ellenére próbálta megfelelő mederben tartani a földszerezés lehetőségeit. Az élelmes szereplők azonban folyton újabb kiskapukat találtak a korlátozások és tilalmak kikerülésére, a jogalkotó pedig újra és újra igyekezett bezárni azokat. A küzdelem már a

²⁸ Az EK Szerződés 295. cikke szerint a szerződés nem sértheti a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet, azaz, tagállami hatáskörben marad a tulajdoni rend szabályainak meghatározása, mindössze az uniós alapelvek érvényesülése szempontjából értékeli az egyes tagállamok földszerezési rendelkezéseit.

visszaélések visszaszorítását vette célba, amely harcnak új fejezetét jelenti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) Az *Fftv.* már az uniós elvárásoknak való megfelelés és a földspekulációk, zsebszerződések elleni küzdelem dualizmusában fogant.

A jogilag rendezett földszerzések mellett érdemes közelebbről megvizsgálni a *jog kikerülését célzó* ügyleteket is, különös figyelemmel arra a tényre, hogy a földben, mint értékben rejlő lehetőségek kiaknázása érdekében a jogviszony szereplői jogszabályi tiltás ellenére is igyekeznek megtalálni a kikapukat, hogy a föld felett rendelkezési jogot szerezzenek a profit érdekében. A jogszabály megkerülésével kötött szerződések lényege éppen abban keresendő, hogy feltárásuk nehézkes lehet, mivel a jogviszonyban résztvevő felek érdeke arra irányul, hogy a valódi cél ne lepleződjön le. Ennek keretében a tanulmány kitér az ún. *zsebszerződések* témakörére, mely folytonosan hangsúlyos terület, és melynek kiemelt jellegét a föld védelme alapozza meg. A szerzés fogalma mind a föld tulajdonjogának, mind pedig a föld használati jogának megszerzését magában foglalja, különösen amiatt, hogy mindkettő meghatározó rendelkezési jogot biztosíthat a föld jogi sorsa felett - sőt a zsebszerződések témaköre a föld használati joga megszerzésének szerzésszemponitú elemzése nélkül nem is képzelhető el. A különböző jogágak vonatkozó joganyaga (*alkotmányjog, polgári jog, közigazgatási jog*) alapján lehet ezen zsebszerződések is elemezni, mivel a visszaélések értékelése több jogi síkon történik, sőt ebbe az értékelési folyamatba beletartozik a *büntetőjog* is, amely egy önálló nevesített tényállás alapján rendeli büntetni a földszerzésre vonatkozó visszaéléseket. A szerzési korlátozások és tilalmak meghatározása során az *Európai Unió* elvárásaira is figyelemmel kell lenni, így a magyar föld védelme csakis ebben a meghatározottságban szabályozható nemzeti kérdés. Az *Fftv.* kapcsán indult kötelezettségsgszegési eljárásokat is beleértve. Hasonlóképpen a szerzés szerződésen kívüli eseteit is érinteni kellett, mivel a földszerzés számos egyéb nem tipizált vagy célzatos fajtája ismeretes, külön kiemelve a nem élők közötti jogviszony, az *öröklés* agrárjellemezőinek kiemelését, és ennek hatását a földforgalomra.

A *monográfia felépítése* ezt a logikát követi. Az *I. fejezetben* dogmatikai kérdéseket tisztáz. Így a fogalomhasználat,²⁹ a tulajdon, tulajdonhoz való jog, a szerzés és a szerzéshez való jog mentén elemzi a vonatkozó alapjogi védelmet, illetve annak korlátozásának lehetőségeit. Majd a jogági tagozódást figyelembe véve, a polgári jogi dogmatikát veszi szemügyre,

²⁹ Különösen a termőföld, föld, mezőgazdasági föld, tulajdonlás, birtoklás, szerzés etc. fogalmi.

annak dologi jog és kötelmi jogi jellemzőivel a földre vonatkozóan. A *II. fejezet* a nyugat-európai modelleket vizsgálja a földszerzés szabályozása szempontjából a jogösszehasonlítás lehetőségével, valamint az Európai Unió elvárás-rendszerének a földre vonatkoztatható alapelveivel foglalkozik a közös agrárpolitikát is figyelembe véve. A *III. fejezet* a magyar földjogi szabályozás történeti fejlődését elemzi a földszerzés szempontjából. A történetiségében a hatályos szabályozás ismertetéséig jutó rész anyagi jogi szabályaira építhető fel a *IV. fejezetben* taglalt földszabályozás, a földdel kapcsolatos visszaélések, jogszabályba ütköző szerződések ihletésében, amely az *Fftv.* megszületését is indukálta, és mely az *Fftv.* egy évtizednyi létének módosulásait is végigköveti a hatályos, illetve jelenleg látható és várható módosítások szabályozásáig. Az *V. fejezetben* pedig összegezhetők a mezőgazdasági föld megszerzésével kapcsolatos neuralgikus kérdések, a semmisség, a visszaélések, a jogszabály kijátszására irányuló zsebszerződések és a gyakorlatban felmerülő anomáliák, melyek megoldására a jogalkotó többször tett kísérletet az *Fftv.* módosításainak segítségével. A fókusz középpontjában az a kérdés áll, hogy az *Fftv. szabályozása hogyan alakította át* a föld tulajdoni és ehhez kapcsolódóan a használati jogának (a használati jogok megszerzésének kérdéseit mindössze a föld feletti rendelkezési jog szempontjából elemzi) forgalmára, megszerzésére vonatkozó *jogi korlátokat*. A fő kérdés, hogy az *Fftv. szabályozása valóban alkalmas lett-e a földszerzéshez kapcsolódó visszaélések megakadályozására, bezárta-e azokat a kiskapukat, amelyek lehetőséget adtak a korlátozások áttörésére*. A földszerzés kérdése alkotmányjogi szempontból a tulajdonhoz való jog és a tulajdonszerzéshez való jog oldaláról a földszerzés viszonylatában a polgári jog dologi jogi és kötelmi jogi szabályrendszerének kohéziójában, összehasonlító-történeti szempontból pedig a nyugat-európai államok jól bevált földszerzés-szabályozásai és a magyar földszerzés-szabályozások aspektusából, az európai sztenderdeknek megfelelés és a jogellenes magatartások büntetőjogi értékelés szempontjából vizsgálható. Ennek komplex megközelítésére vállalkozik a monográfia.

I. ELMÉLETI ALAPVETÉSEK

1. A tulajdonszerzés és a tulajdonhoz való jog közjogi és magánjogi szemlélete

A *tulajdon* fogalmát mindig az adott állam határozza meg, a jogalkotó döntése következtében tekinthető valami tulajdonnak; a tulajdon az, amit a

jogalkotó annak minősít.³⁰ A tulajdonjogban pedig azt a normatív keretet jelenti, amelynek betartása kötelező minden, a jogviszonnal érintett fél számára.³¹ A tulajdon egyfajta szabadságként jelenik meg; szabadság és tulajdon egymásra vonatkoztatva szoros kapcsolatban állnak, mivel egyik feltételezi a másikat, ahogyan arra Menyhárd Attila is rámutat.³² Drinóczi Tímea pedig egyenesen a szabadság egy vetületének tartja a tulajdont.³³ A tulajdon intézménye az egész jogrendszeren „keresztülfekszik”,³⁴ mind közjogi mind magánjogi vonatkozásban. A tulajdon szociális kötöttsége és közjogi korlátozása után a föld magánjogi viszonylataiban is szükséges megvizsgálni a termőföldre, mint speciális tárgyra vonatkozó szabályokat, és elsősorban a földre vonatkozó jogviszonyok dologi és kötelmi jogi természetét.

A tulajdon és *birtok* fogalmának az indokolja a tanulmányban való együttes kezelését, hogy mind a tulajdonjog mind pedig a földre vonatkozó birtoklási és használati jogok jelentős hatással bírnak a föld jogi sorsára, ezért szükséges a föld tulajdoni és használati viszonyait, illetve azok megszerzéséhez kapcsolódó lehetőségek, tilalmak, és korlátozások mentén vizsgálni a föld forgalmának sajátosságait. A tulajdon és a birtok kategóriái ezért merülnek fel olykor együttes értelmezésben. Az Fftv. is nevesíti már a birtok fogalmát.

A *szerzés* fogalma alatt tehát mind a föld tulajdonjogának, mind pedig a használati jogának megszerzését érti a monográfia, a *korlátozás* definícióját pedig tágan értelmezi. Az alatt nem csak a földszerzésre vonatkozó korlátozásokat, hanem a jogszabályban előírt feltételek meglétét és a szerzési tilalmakat is érti. Egyrészt, mert alkotmányjogi szempontból a korlátozás szélesebb körű értelmezéssel bír a földre vonatkozó szerzési jogosultságok tekintetében. A tulajdonhoz való jog és a szerzés lehetősége viszonylatában minden feltétel, korlátozás vagy tiltás a szerzési jogra vonatkozó korlátozásnak minősül. A polgári jogi dogmatika is kiterjesztően értelmezi a rendelkezési jog korlátozását.³⁵ Másrészt, a jogszabályi rendelkezések is használják ezeket együttesen, így például amikor a föld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát *korlátozó* jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződések feltárását említik.³⁶

³⁰ MENYHÁRD Attila [2004] 26.

³¹ TÉGLÁSI András [2011] 34.

³² MENYHÁRD Attila [2004] 24.

³³ DRINÓCZI Tímea [2006] 493.

³⁴ VÖRÖS Imre [1995] 157., hivatkozva TÉGLÁSI András [2011] 36.

³⁵ Például az elidegenítési és terhelési tilalom teljes mértékben korlátozza a föld szabad forgalmát.

³⁶ A Zstv. címében is így szerepel, továbbá ezzel kapcsolatban olyan kisebb

1.1. Föld-definíciók és azok használata

A Tft. 1994. július 27-től 2013. december 14-ig hatályban volt 3. § a) pontjában meghatározott definíciója szerint *termőföld* az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. Ehhez képest az Fftv. már új terminológiát alkalmaz; a termőföld helyett bevezeti a *mező-, erdőgazdasági (hasznosítású) föld* fogalmát. Az Fftv. a 2013. december 15-től hatályos 5. § 17. pontjában, az értelmező rendelkezések között helyezte el a fogalom meghatározást, melyet az alábbiak szerint ragad meg. E törvény alkalmazásában mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyeper), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

A monográfia a *mezőgazdasági föld* kategóriáját kívánja elemezni, ennek érdekében használja a jogszabályi terminológiákat. Használja mind a termőföld, mind pedig a mező-és erdőgazdasági hasznosítású *föld* definícióját arra tekintettel is, hogy a termőföld fogalma évtizedeken keresztül volt a jogi szaknyelvben meghatározó, a jogszabályok is ezt a terminológiát használták,³⁷ valamint a vonatkozó alkotmánybírósági határozatok is e "nyelven" születtek. A mező-és erdőgazdasági (hasznosítású) föld terminológiát az Fftv. vezeti be 2013. december 15-től, és következetes alkalmazására a jogalkotó törekedett³⁸ is, de még van olyan jogszabály, mely még a termőföld terminológiával operál,³⁹ sőt a zsebszerződések elleni harc eredményeként megalkotott *Zstv.* is a *termőföld* tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról⁴⁰ szól. És persze nem mehetünk el amellett a tény mellett sem, hogy az Alaptörvényben foglalt védelem a *termőföldre*, mint

jogszabályhelyeken is így alkalmazzák, mint például az ingatlanügyi hatóság ilyen célú jogügyletek kiszűrésére szolgáló adatkezelési felhatalmazása a Fétv. 99. § (9) bek.-ben.

³⁷ Sőt, kapcsolódó jogszabályok a mai napig használhatják.

³⁸ A Btk. 2013. július 1-től hatályba lépett 349. §-ában megfogalmazott tényállásának eredeti elnevezése a termőföld jogellenes megszerzése volt melyet a 2013. évi CCXII. törvény 146. § a.) pontja 2014. május 1. napjától kezdődő hatállyal mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld jogellenes megszerzése tényállásra módosított.

³⁹ Ilyen például a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény.

⁴⁰ 2014. évi VII. törvény, kihirdetve: 2014.02.11.

általános jelleggel védett jogi tárgyra vonatkozik.⁴¹

Tekintettel tehát az elmúlt évtizedek gyakorlatára és a termőföld fogalmának jelenleg is hatást gyakorló jelenlétére a joganyagokban és a jogi gondolkodásban, a monográfia mindkét fogalmat használja azzal, hogy a termőföld fogalomhoz képest a mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld fogalma precízebb, de lényegében egybeesik azzal. A Tft. és az Fftv. definícióinak eltérésére tekintettel az Fftv.-ben meghatározott fogalom szélesebb körű, azok a művelésből kivont területek is beletartoznak, amelyeket az Erdőtörvény⁴² erdőként definiál, míg a Tft. termőföld-fogalma csak a külterületi földrészletekre vonatkozik, de eleve beletartozott a halastó fogalma is. Ahol feltétlenül szükséges - mint például az Fftv. szabályainak bemutatásakor - úgy a mű ott lehetőleg a szabatos mező- és erdőgazdasági (hasznosítású) föld, mezőgazdasági föld vagy szimplán a föld fogalmát⁴³ használja.

1.2. A tulajdonhoz való jog és annak közérdekű közjogi tárgya: a termőföld

A termőföld, illetve a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld különleges státussal bír egy állam életében. A föld *véges jószág*, és mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre, nem szaporítható, mással nem helyettesíthető, a nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, különleges a kockázatérzékenysége és alacsony a nyereséghezama. A földtulajdon különös szociális kötöttséggel bír, emiatt más tulajdoni tárgyaktól eltérő jogi kezelése indokolt, és ezen körülmények igazolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesülését. E tekintetben a földtulajdonra vonatkozó szociális kötöttségek szükségképpen kapcsolódnak az állaghoz, a területi kiterjedtséghez és az értékhez; így az alkotmányosság kritériumának megítélésénél a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága a megítélendő kérdés.⁴⁴ A termőföld, mint *speciális tulajdon* alkotmányos szintre emelése már korábban is felmerült a magyar jogi gondolkodásban és az alkotmánymódosítások során,⁴⁵ míg

⁴¹ Alaptörvény P) cikk

⁴² 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

⁴³ Az Fftv. 1. § (1) bekezdése is utal arra, hogy egységesen a föld fogalmát használja a jogszabályban, de ott a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földre együttesen vonatkozik, a mű viszont az erdőgazdasági hasznosítású földekre külön nem tér ki.

⁴⁴ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat III.2. pontja

⁴⁵ Téglási András utal az 1994-1998 közötti parlamenti ciklusban működő alkotmány-előkészítő bizottság munkájára, amelynek szövegtervezetében külön fejezetben szerepelt a „tulajdonhoz és az örökléshez való jog”, ami a termőföldet is megemlítette olyan speciális területként, amelynek tulajdonjogi és használati viszonyait illetően az általánostól eltérő szabályok törvény általi megállapítása indokolt. TÉGLÁSI [2011] 129.

Magyarország Alaptörvényének P) cikke előírta a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek védelmének, fenntartásának és megőrzésének a köteletségét. Emellett sarkalatos törvényi szabályozást írt elő a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása tekintetében, illetve az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a mezőgazdasági üzemre vonatkozóan.⁴⁶ A termőföldre vonatkozó *tulajdonjogi szabályozás* esetében is igazak az általánosan a tulajdonra vonatkoztatott tételek, miszerint emberi jogi-alkotmányjogi értelemben, mind közjogi értelemben mind pedig polgári jogi - dologi jogi - értelemben beszélhetünk a tulajdonjogi szabályozásról. Az érdekesség ebben az esetben az, hogy a föld sajátos jellege miatt a tulajdon, a tulajdonjog és a tulajdonhoz való jog kérdései speciálisabb szabályozást igényelnek, melyek egyik legfőbb jellemzője a földtulajdon társadalmi, szociális kötöttsége.⁴⁷ Mivel a téma szempontjából ezen kötöttség érvényesülése érdekes, illetve a kötöttségek alapján megfogalmazott korlátozások, valamint a korlátozások kijátszásának lehetőségei, ezért a tulajdonhoz való jog történeti alakulását is ebből a szempontból érinti a monográfia. A földtulajdon jelentősége ebben a vonatkozásban külön kiemelhető, mivel egyetértve Menyhárd Attila álláspontjával a földtulajdon már a feudális viszonyok között a politikai hatalom közvetítésének volt az eszköze,⁴⁸ a modern demokráciákban pedig a földbirtok-politikák alapvető szabályozási tárgya, melyeknek alanyi és tárgyi jellemzőit minden jogi szabályozás igyekszik a saját szempontjából megragadni.

A *tulajdonhoz való jog emberi jogként meghatározása*⁴⁹ annak a folyamatnak a befejező jogi aktusa volt, mely kiszakította a földnek, mint jogi tárgynak a megítélését a személyes-politikai befolyásfüggési rendszerből. Már az Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozatában megjelent garanciával védett szent és sérthetetlen jogként.⁵⁰ Általánosan a

⁴⁶ Alaptörvény P) cikk (1) és (2) bek.

⁴⁷ Már a weimari Alkotmány 153. cikk (3) bekezdése is alkotmányjogi rangra emelte a tulajdon szociális kötöttségét: A tulajdont az alkotmány szavatolja, tartalmát és korlátait törvény határozza meg. A tulajdon kötelez. Hivatkozva LENKOVICS Barnabás [2013] 63., SÁRI János-SOMODY Bernadette [2008] 228.

⁴⁸ MENYHÁRD Attila [2004] 24.

⁴⁹ Az 1791-es francia alkotmány abból indul ki, hogy a jogok - így a tulajdonhoz való jog is - az ember természetéből erednek és az állam hatalmát korlátozzák. SCHMIDT Péter [1992] 104.

⁵⁰ Az 1789-es dokumentum szerint a tulajdon az ember sérthetetlen és szent joga, amelytől senki sem fosztható meg, kivéve, ha a közjó alapján a törvény az elvonást kifejezetten lehetővé teszi, és ha az elvonás fejében megfelelő kárpótlást biztosítanak. MENYHÁRD

tulajdonhoz való jogot következetesen határozzák meg emberi jogként, mivel nemzetközi dokumentumokban így szerepel. Az alapvető feudális maradványokat letisztító polgári fejlődés életre hívta azt az igényt, hogy a tulajdonhoz való jog ily módon nyerjen szabályozást; így az Európai Emberi Jogi Egyezmény 1. számú kiegészítő jegyzőkönyvének 1. cikke alapján, az ENSZ Közgyűlése által 1948. december 10-én elfogadott Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatában,⁵¹ vagy a későbbiekben az Európai Unió Alapjogi Chartájában is megjelenik.⁵²

A tulajdonhoz való jog, mint *alkotmányos alapjog*⁵³ is felfogható, és összességében mind emberi jogként mind pedig alkotmányjogi értelemben szélesebb kategóriát ölel fel, mint a tulajdon, illetve a tulajdonjog polgári jogi fogalma. Ugyanakkor a tulajdon emberi jogként sem korlátozhatatlan. A tulajdonhoz való jog nem abszolút, ha a közérdek megkívánja, az elérni kívánt céllal arányban álló módon és a cél eléréséhez elkerülhetetlenül szükséges mértékben korlátozható.⁵⁴ A tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdonlásra értendő fő szabály szerint, azaz a megszerzett tulajdon fenntarthatóságának védelme az elsődleges. Ugyanakkor ez korlátozható, akár csak a tulajdonhoz való jog egyik alapelemének tekintett tulajdonnal való rendelkezés szabadsága, azonban meg kell felelnie bizonyos kritériumoknak ahhoz, hogy a tulajdon elvonható legyen. Így egyedileg kalkulált megfelelő kártalanítás szükséges ahhoz, hogy a tulajdonelvonás - kisajátítás - jogszerű legyen.⁵⁵

A szakirodalom sokféle szempontú *csoportosítást* alkalmaz a tulajdonhoz való jog kategorizálására, illetve az alapelemeinek a megragadására. Drinóczi Tímea a tulajdonhoz való jogot tartalma szerint a gazdasági alapjogok, kialakulása szerint az első generációs alapjogok, funkciója

Attila [2004] 24.

⁵¹ A 17. cikkében szól a tulajdonról, amikor kimondja, hogy minden személynek, mind egyénileg, mind másokkal együttesen joga van a tulajdonhoz. Ennek korlátja található a második bekezdésben, amelyben írtak szerint senkit sem lehet tulajdonától önkényesen megfosztani. KOVÁCS István-SZABÓ Imre [1980] 389.

⁵² 17. cikk: A tulajdonhoz való jog (1) Mindenkinnek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségeikért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik. A tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni. (2) A szellemi tulajdon védelmet élvez.

⁵³ A tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog és annak védelme, valamint korlátai tekintetében összegzően és bővebben lásd TÉGLÁSI András [2011] [2013] [2013/1] [2013/2] [2013/3]

⁵⁴ 7/1991. (II.28.) AB határozat

⁵⁵ MENYHÁRD Attila [2002] 11.

szerint a védőjogok és gyakorlása szerint az egyéni és kollektív jogok közé sorolja.⁵⁶ A tulajdon szabadsága az ember örök, természetes és elidegeníthetetlen joga, mely első generációs jogként más jogok – így a második generációs vett vállalkozás szabadsága - anyajogának tekinthető. Azért van jelentősége annak elsősorban, hogy a tulajdonhoz való jog alapjogi rangra emelkedett, mert az alapjogok differentia specificája az, hogy a többi alapjognak nem minősülő joghoz képest elsődleges, az alapjogoknak más jogok terhére is elsőbbséget kell biztosítani.⁵⁷

A tulajdon, a tulajdonjog és a tulajdonhoz való jog vonatkozásában egyaránt elmondható, hogy nem természetes jelenségek, nem természettől fogva adott *szabadságot* jelölnek. A definiálás a mindenkori államot képviselő jogalkotó feladata. A tulajdont is a jogalkotó határozza meg, amit jogon kívüli tényezők befolyásolnak. Az ahhoz kapcsolódó és gyakorolható tulajdonjogi jogosítványok és kötelezettségek – így voltaképpen a tulajdonjogi jogviszony - tartalmát is, valamint a tulajdonhoz való jog ennek kikényszeríthetőségének, érvényesítésének módját és gyakorlásának garanciáit is kizárólag a jogalkotó szabja meg, nincs egy absztrakt, törvénytől független, „apriorisztikus” tulajdonfogalom.⁵⁸ A tulajdonjog emberek közötti, dolgokra vonatkozó jogviszony.⁵⁹

A tulajdonhoz való jog *sajátos* természetére vonatkozó szempontokat a Salát-Sonnevend szerzőpáros munkája alapján⁶⁰ érdemes felvázolni:

- A tulajdoni javak szűkösen állnak rendelkezésre, és ezért nem korlátlanul hozzáférhetőek, hiszen, ha korlátlanul elérhetőek és birtokba vehetőek lennének, akkor nem lenne szükséges az azok elosztására vonatkozó és a védelmüket garantáló tulajdonjogi szabályozást alkotni.⁶¹
- Az állami beavatkozástól védi a magánszemélyek jogait, ami e jogok és jogviszonyok eleve rendezettségét feltételezi.
- Jogon kívüli tényezők is hatnak arra, hogy a jogalkotó mit szabályoz tulajdonként, mit tekint annak.
- Ez utóbbi két sajátos jellemzőt összekapcsolva mutat rá a szakirodalom arra, hogy visszatetszőnek tűnik az a helyzet, hogy a jogalkotó emel valamit tulajdoni rangra - így a döntésétől függ, hogy a tulajdonhoz való jog tartalmilag mire vonatkozhat - ugyanakkor a tulajdonhoz való

⁵⁶ DRINÓCZI Tímea [2011] 29.

⁵⁷ TAKÁCS Albert [2003] 795., hivatkozva TÉGLÁSI András [2011] 34.

⁵⁸ MENYHÁRD Attila [2007] 329.

⁵⁹ MENYHÁRD Attila [2002] 7.

⁶⁰ SALÁT Orsolya-SONNEVEND Pál [2009] 456-458.

⁶¹ MENYHÁRD Attila [2002] 7.

jog egyik legfontosabb vetülete az, hogy az állami beavatkozástól védi a tulajdonjogot. Ez összességében azt eredményezi, hogy a jogalkotó a saját maga számára szabhatja meg azt a keretet, amit aztán saját maga ellen lát el védelemmel.

- A tulajdon fogalmát a különböző jogágak másképpen ragadják meg, ezért természeténél fogva eltérő megközelítésekkel találkozunk. A tulajdonhoz való jog az alkotmányjogi vetületében sokkal szélesebb, mint a polgári jogi értelmezése.
- Nincsen alanyi jog a tulajdonszerzésre. Ez a jellemző a monográfia témája szempontjából azért érdekes, mert különválasztja a tulajdonszerzéshez való jogot a tulajdonhoz való jortól. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek esetében az alanyi jog a tulajdonhoz való jog, ami azonban nem egyenlő a tulajdonszerzéshez való joggal, illetve a tulajdonszerzéssel, amit a földtörvények mindig is korlátoztak valamilyen szempontból.

Alkotmányos jogként a *tulajdonhoz való jog* fogalmát annak védelme⁶² és korlátai oldaláról lehet megközelíteni. A tulajdonhoz való jog a rendszerváltáskor lett nevesítve, mivel addig a megkésett polgárosodás és az 1936-os szovjet alkotmány minta szerint a magántulajdont háttérbe szorító és az állami tulajdonra épülő tulajdonviszonyokra alapozott körülmények között nem bírt különösebb jelentőséggel,⁶³ elég, ha csak a tulajdon állam által szabályozott elosztási rendszerét; az "egy autó-egy lakás-egy üdülő"⁶⁴ megszerzésének lehetőségeit nézzük. A német jogban Jhering a tulajdonjog eszméjét szembeállította a társadalom eszméjével, és a tulajdon társadalmi felfogása alapján a tulajdon szociális kötöttségét vallotta, azaz, hogy a tulajdonost szociális szempontok alapján,

⁶² A tulajdon-elméletek és a tulajdonhoz való jog védelmének történeti kialakulásához lásd ANDORKÓ Imre [2013/1]

⁶³ Lásd bővebben: ANDORKÓ Imre [2013] a doktori értekezésében a kisajátítást elemzi és a tulajdonhoz való joggal kapcsolatban elméleti-dogmatikai problémákat tárgyal, valamint külön alkotmányjogi és polgári jogi szempontból vizsgálja annak érvényesülését.

⁶⁴ Az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről szóló 31/1971. (X.5.) Korm. rendeletet 3. §-a szerint egy személy, illetőleg egy család telektulajdonának mértéke egy lakótelek és egy üdülőtelek lehetett. Az állampolgárok lakás- és üdültőtulajdonának egyes kérdéseiről szóló 32/1971. (X.5.) Korm. rendelettel összhangban állapítja meg az Ftv. hatálybalépéskor hatályos 23. § (1) bekezdése, hogy magánszemély lakás, üdülő, lakótelek üdülőtelek tulajdonjogát csak olyan mértékben szeresheti meg, hogy a tulajdonában egy lakás vagy lakótelek és egy üdülő vagy üdülőtelek legyen. Az Ftv. 25. § (1) bekezdése szerint ez a korlátozás minden tulajdonszerzésre vonatkozott, kivéve az örökléssel, az elbirtoklással és ráépítéssel történő tulajdonszerzést. A tulajdonszerzést korlátozó rendelkezésekbe ütközés esetére pedig jogkövetkezményként a szerződés semmisségét írja elő a (2) bekezdés.

közérdekből korlátozni és kötelezni lehet.⁶⁵ Példálózó módon bemutatva, hogy a tulajdonhoz való jog milyen nagy fejlődésen ment keresztül - de annak teljeskörű ismertetése nélkül - megemlítendő, hogy a francia forradalom hatására már a 18. század végén megjelentek olyan törekvések, melyek a tulajdonhoz való jog elismertségét kívánták kivívni. Magyar vonatkozásban a francia eszményből kiindulva például Martinovics Ignác már 1793-ban készített egy olyan alkotmánytervezetet, amelyben a szabadságjogok között ez a jog is szerepelt, de társadalmi alapok hiányában hatástalan maradt.⁶⁶ A Tanácsköztársaság 1919. június 24-én elfogadott alkotmánya alapjaiban kísérelte meg átalakítani a tulajdoni rendet,⁶⁷ és az 1918-as szovjet alkotmány mintájára a legfontosabb tulajdon, a föld tekintetében megszüntette a magántulajdon lehetőségét, és azt állami tulajdonba kívánta venni, mivel a termelőeszközök „szocialista”, azaz állami tulajdonba vételében határozta meg a politikáit; így a földbirtokpolitikáját is.⁶⁸

A második világháborút követően az ideiglenes alkotmány, az 1946. évi I. törvény az állampolgárok természetes és elidegeníthetetlen jogai között szabályozta a tulajdonhoz való jogot,⁶⁹ sőt a jogalkotó az 1946. évi VII. törvényben büntetőjogi szankciót is fűzött az alkotmányban rögzített

⁶⁵ JHERING, Rudolf: Das Zweck im Recht. 4. Aufl. Verlag Breitkopf Härtel, Leipzig, 1904., hivatkozva: PRUGBERGER Tamás [1997] 28., és UJLAKI Tamás [2008] 18.

⁶⁶ SZABÓ Imre [1978] 96-97.

⁶⁷ SZABÓ Imre [1978] 100-101.

⁶⁸ A földművelő nép földhöz juttatásáról szóló 1919. évi XVIII. néptörvény 1. § -sa szerint: A népköztársaság az ország termőföldjét ennek a törvénynek a rendelkezései szerint a földművelő nép kezére akarja juttatni. A 2. §-ban írtak szerint e végből az államnak kisajátítási joga van minden 500 holdnál nagyobb területű mezőgazdasági földbirtoknak 500 holdon felül eső részére. 3. §: Ott, ahol valamely községben vagy felosztási csoportban lakó nép földhöz juttatása végett nagyobb mértékben van szükség földterületekre, az állam kisajátíthatja annak a községnek a határában vagy abban a felosztási csoportban minden 200 holdnál nagyobb területű mezőgazdasági földbirtoknak 200 holdon felül eső részét is. Egyházi birtokoknál az államnak mindenütt kisajátítási joga van a birtoknak 200 holdon felül eső részére. A 4. §-ban írtak szerint a kisajátítást a birtok kötött volta nem akadályozza. Forrás: Belügyi Közlöny, 1919/10. 383-412.

⁶⁹ A Magyarország államformájáról szóló 1946. évi I. törvény preambulumban írtak szerint: Az állampolgárok természetes és elidegeníthetetlen jogai különösen: a személyes szabadság, jog az elnyomatástól, félelemtől és nélkülözéstől mentes emberi élethez, a gondolat és vélemény szabad nyilvánítása, a vallás szabad gyakorlása, az egyesülési és gyülekezési jog, a tulajdonhoz, a személyi biztonsághoz, a munkához és méltó emberi megélhetéshez, a szabad művelődéshez való jog s a részvétel joga az állam és önkormányzatok életének irányításában. Ezekről a jogoktól egyetlen állampolgár sem fosztható meg törvényes eljárás nélkül és e jogokat a magyar állam valamennyi polgárának minden irányú megkülönböztetés nélkül, a demokratikus államrend keretein belül, egyformán és egyenlő mértékben biztosítja.

természetes és elidegeníthetetlen jogok megsértése esetére.⁷⁰ A szovjet minta erőteljesen hatott a második világháború utáni Magyarországra, így a szocialista állami berendezkedés mellett a tulajdonformák vonatkozásában is a szocialista tulajdonszemlélet⁷¹ érvényesült. A társadalmi tulajdon alapvető formája az állami tulajdon lett, amely mellett a szövetkezeti tulajdon másodlagos társadalmi tulajdoni jelleget kapott, az állampolgári, illetve személyi tulajdonnak pedig igencsak alárendelt szerep jutott.⁷² A marxista ideológia tagadta az alapjogok természetjogi felfogását és emberi jogi természetét, azokat állampolgári jognak minősítette, amelyek forrásaként az államot határozta meg, az állam viszont nem ismerte el az állampolgárok magántulajdonhoz való jogát.⁷³ Az 1972-es alkotmányreform⁷⁴ kiegészítette az Alkotmány 11. §-át azzal, hogy a Magyar Népköztársaság elismeri és védi a személyi tulajdont, viszont e tulajdon a 12. §-ban írtak szerint nem sérthette a köz érdekét, tehát alárendelt maradt, és a közérdek oldaláról korlátlanul korlátozható volt. Egyéb garanciát nem tartalmazott a törvény, voltaképpen a mai értelemben vett tulajdonvédelemről nem beszélhetünk. Ezen időszak szocialista szemlélete a magántulajdonban a kizsákmányolásnak és az egyéni szabadság korlátozásának az eszközét látta.⁷⁵

1.3. A magántulajdon, mint a tulajdonhoz való jog gyakorlati realizálódásának feltétele

A magyar állam szociális piacgazdasággá történő átállásának deklarálása teremtette meg a modern polgári tulajdon és tulajdonjog realizálásának, és ezáltal a tulajdonviszonyok és tulajdoni formák pluralizálódásának a lehetőségét. Az 1990. évi XL. törvénnyel bevezetett alkotmánymódosítás 7. § (2) bekezdése emelte be az Alkotmány rendelkezései közé a tulajdonhoz való jogot, és megszüntette a tulajdonformák közötti különbséget. A

⁷⁰ A demokratikus államrend és köztársaság büntetőjogi védelméről szóló 1946. évi VII. törvény cikk 2. § d) pontja alapján büntett miatt rendeli büntetni azt, aki az állampolgári szabadság vagy jogegyenlőség érvényesülése ellen vagy nemzetiségi, faji vagy felekezeti gyűlölködésre izgat, illetőleg annak felkeltésére alkalmas más cselekményt követ el.

⁷¹ Lásd még a tulajdonjog formáiról a szocialista államokban: VILÁGHY Miklós-EÖRSI Gyula [1962] 236-244.

⁷² DRINÓCZI Tímea [2004] 34.

⁷³ HORVÁTH Attila [1992] 78., Marx szerint a társadalom története voltaképpen osztályharcok története, melynek alapja és kiváltó körülménye a tulajdon; azaz a magántulajdon mentén felrajzolódó osztálykülönbségekből eredezteti az osztályharcokat. MARX, Karl-ENGELS, Friedrich [2012] 31.

⁷⁴ 1972. évi I. törvény a Magyar Népköztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény módosításáról

⁷⁵ DUDÁS Gábor [2006] 125.

tulajdonhoz való jog az Alkotmány 1990. június 25-től hatályos I. fejezetébe került bele az Általános Rendelkezések közé.⁷⁶ Az Alkotmánybeli elhelyezkedést illetően a szakirodalom több ponton is kifejtette, hogy a tulajdonhoz való jog nem az Alapvető jogok és köteleességek XII. fejezetében került elhelyezésre,⁷⁷ azonban - ahogyan arra Téglási András helytállóan rámutatott⁷⁸ - ez semmiképpen nem zavarta az Alkotmánybíróságot abban, hogy a tulajdonhoz való jogra, mint alapjogra tekintsen, melynek alkotmányos védelméhez nem fér kétség. Így a rendszerváltást követő, 1990. június 25. napjától hatályos Alkotmány 9. § (1) bekezdése szerint a Magyar Köztársaságban a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül.⁷⁹ A 21/1990. (X.4.) AB határozat ugyanakkor kiemelte, hogy ez nem a tulajdoni formák felsorolásának minősül, amibe való besorolhatóság az alkotmányos védelem feltétele, hanem éppen az a jelentősége, hogy a tulajdon bármely formájára diszkrimináció-tilalmat fogalmaz meg. Az Alkotmány 13. §-ba pedig bekerült az, hogy a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.⁸⁰

Az Alkotmánybíróság tevékenysége folytán számos olyan határozat született, amely érinti a földszerzés korlátozásának monográfiában taglalt kérdéskörét, ezért nem lehet kihagyni az elméleti alap felvázolásához azok áttekintését annak ellenére, hogy az Alaptörvény hatályba lépése előtt meghozott alkotmánybírósági határozatok hatályukat veszítették jogalkotói döntés következtében. Ugyanakkor a jogalkotó explicite kimondja, hogy ez a rendelkezés nem érinti az ezen határozatok által kifejtett joghatásokat.⁸¹ Az Alaptörvény hatályba lépése után⁸² megváltozott az Alkotmánybíróság szerepe és hivatkozási alapja. A hatályos szabályozások kapcsán is születtek alkotmánybírósági döntések, melyekről később esik szó. A tulajdonhoz való jogot alkotmányos alapjogként az 1990-es évektől

⁷⁶ Az Alkotmány 13. § (1) bekezdése szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

⁷⁷ SÁRI János -SOMODY Bernadette [2008] 229.

⁷⁸ TÉGLÁSI András [2011] 23-24.

⁷⁹ A Magyar Köztársaság Alkotmányának módosításáról szóló 1990. évi XL. törvény 4. §-sa szerint az Alkotmány 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § (1) Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül.

⁸⁰ 13. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

⁸¹ Lásd a 21/1990. (X.4.) AB határozathoz fűzött rendelkezést.

⁸² Az Alaptörvény 2012. január 1-i hatályba lépését követően az alapjogok védelme és alkotmánybírósági gyakorlata tekintetében bővebben lásd TÉGLÁSI András [2015], [2015/2]

tematizálja az Alkotmánybíróság. A 21/1990. (X.4.) AB határozat és a 7/1991. (II. 28.) AB határozat mondta ki azt explicite elsőként az Alkotmány 13. §-ára hivatkozva. Az akkori hatályos szövegezés szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot, és tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ami a témánk szempontjából különleges hangsúlyt ad ezen alkotmánybírósági határozatoknak az az, hogy a fent említettek a termőföldekhez kapcsolódó döntések; a 21/1990. (X.4.) AB határozat a termőföld tulajdonosi szerkezetének átalakítását eredményező és arra irányuló privatizációs, reprivatizációs folyamatok jogszabályi hátterére és a kártalanítás során a megkülönböztetés és a tulajdonelvonás alkotmányosságára vonatkozóan ad választ; míg a 7/1991. (II. 28.) AB határozat a földről szóló 1987. évi I. törvény (Ftv.) rendelkezéseit is érintette. Ez utóbbi alkotmányjogi szempontból a földtulajdon tekintetében is kimondta a tulajdonformák Alkotmányban rögzített egyenlőségét. A mezőgazdasági termelőszövetkezetek tulajdona, mint gazdasági társaság tulajdona tekintetében is érvényesnek tekintette a diszkrimináció tilalmát. E határozat hangsúlyozta azt, hogy a tulajdonhoz való jog ugyan nem az Alkotmány ún. alapjogi XII. fejezetében került szabályozásra a szabadságjogok közt, hanem azoktól elkülönülve, de nyilvánvalóan alapvető jogként részesül alkotmányvédelemben még akkor is, ha bizonyos tulajdonosi részjogosítványokat egyes törvények korlátoznak. Ezen korlátozásoknak a földtulajdon tekintetében kialakult szabályozását, illetve a földtulajdon kööttségeit a monográfia a későbbiekben tárgyalja, csakúgy, mint a földekre vonatkozó szabályozások indokoltságát, amit az alkotmánybírósági határozatok is érintenek. A 2011. április 18-án elfogadott és 2012. január 1-től hatályba lépett *Alaptörvény* a "Szabadság és felelősség" című fejezet XIII. cikkében szabályozza a tulajdonhoz való jogot, ami mellé már felelősséget is társít.⁸³ A *Ptk.* indokolása egyértelműen rámutat a polgári jogi kódex reformjának okaként arra a tényre, hogy a korábbi *Ptk.* egy olyan korban - 1953 és 1959 között - született meg, amely a lehető legszűkebb határok közé szorította vissza a magánjogi vagyoni forgalom természetes társadalmi feltételét, a magántulajdont.⁸⁴ Az eltelt időben a tulajdoni viszonyok változása olyan nagy mértékű volt, hogy átfogó jogi

⁸³ Alaptörvény XIII. cikke szerint (1) Mindenkinnek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. (2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

⁸⁴ A *Ptk.* indokolása I. rész

rendezést igényelt, mivel a magántulajdon jogrendünk egyik alappillére.⁸⁵ A tulajdonhoz való jognak közjogi és magánjogi vetületei is vannak, amelyek érvényesüléséhez és gyakorlásához rögzített garanciák szükségesek.

1.4. A tulajdonszerzési képesség és a tulajdonszerzéshez való jog alkotmányjogi szempontjai

A tulajdonhoz való jognak, mint alkotmányos alapjognak Vörös Imre alkotmánybíró a 64/1993. (XII. 22.) AB határozathoz fűzött párhuzamos véleményében kifejtettek szerint három vetülete, illetve vonatkozása van.⁸⁶

1. Egyrészt a tulajdonhoz való jognak garantálnia kell a *tulajdonosi jogállást*, amely voltaképpen a jogképességnek a tulajdonszerzéssel összefüggő egyik vonatkozása, melynek személyre szóló korlátozása kizárt, ugyanakkor a tárgyat tekintve elképzelhetők ilyen korlátozások, hiszen például a lőfegyver tartása sem általános jogosultság. Így a termőföld esetében is érvényesíthetők bizonyos korlátozások a jogviszony tárgya, a föld sajátos jellegére tekintettel. A tulajdonhoz való jog alanyi jog, de a tulajdon megszerzése már más kérdés, nem alanyi jog, ahogyan azt Salát-Sonnevend a tulajdonhoz való jog jellemzői között megemlíti.
2. Másrészt a tulajdonhoz való jog, mint alapjog garantálja a megszerzett tulajdonjog *védelmét* az elvonás ellen, ami nyilvánvalóan a tulajdonvédelem alkotmányjogi alapon képzett és más jogágban – így a polgári jogban – érvényesíthető lehetőségét jelenti.
3. Harmadrészt pedig a tulajdonhoz való jog magának a tulajdonjognak a *korlátozása ellen* is garanciát nyújt, melynek keretét más alapjog védelme jelenti. Ez utóbbira a termőföldek vonatkozásában tipikusan példa a 7/1991. (II. 28.) AB határozatban leírt *szükségességi-arányossági teszt*, amelynek lényege szerint a korlátozás alkotmányos, ha valamely másik alapjog, alkotmányos érték vagy cél megvalósítása érdekében elkerülhetetlenül szükséges, és az elérni kívánt célhoz képest arányos.

Tehát a tulajdonhoz való jog olyan védelmi viszonyra utal, melyben az államnak van tartózkodási kötelezettsége attól, hogy a tulajdonosi pozícióba behatoljon. Vörös Imre alkotmánybíró kifejtette, hogy a tulajdonhoz való jog alapján az állam egyrészt köteles biztosítani a tulajdonhoz jutás elvi lehetőségét, azaz, hogy abból fő szabály szerint

⁸⁵ A Ptk. indokolása Ötödik Könyv Második rész III. cím III. fejezethez

⁸⁶ VÖRÖS Imre alkotmánybíró 64/1993. (XII.22.) AB határozathoz fűzött párhuzamos véleménye, melyet többen is átvesznek, lásd még pl. MENYHÁRD Attila [2004] 26.

senkit nem zár ki; másrészt pedig a már megszerzett tulajdon védelmét garantálja. Itt válik ketté a témánk szempontjából érdekes kérdés; a *tulajdonhoz jutás elvi lehetősége*, melyet az állam a tulajdonhoz való jog keretében köteles garantálni. Ez azonban valóban elvi lehetőség, mivel azt fejezi ki, hogy valamely személy tulajdonhoz juthat. Személyi alapon nem korlátozható, *tárgyi* alapon viszont igen a tulajdonhoz jutás gyakorlati szempontból. A mezőgazdasági és erdőgazdasági hasznosítású földek esetében a tulajdonhoz jutás elvi lehetősége a törvényben adott, ugyanakkor diszkriminációmentesen igyekeznek korlátozni a *földtörvények* a föld megszerzését, amely esetben a korlátozás alapja a termőföld, mint különleges tulajdoni tárgyhoz fűzött állami közérdek. Az állam a földre vonatkozó jogi szabályozásban erre alapozva határozza meg a szerzés feltételeit és nem az alany oldaláról korlátozza a szerzés képességét. A tulajdonszerzési képesség megengedett, személyre vonatkozó korlátozására néhány történeti kivételtől eltekintve nincs lehetőség.⁸⁷ A *tulajdonszerzéshez való jog* tehát nem alapjog. A tulajdonszerzéshez való jog ekkénti megítélése nem volt mindig ilyen. Az Alkotmánybíróság a korábban írtak szerint a kezdetben elfogadta a tulajdon megszerzésének lehetőségét az alkotmányjogi tulajdon - így a tulajdonhoz való jog - egyik lényeges tartalmi elemének. Az Alkotmány 70/A. §-ában megfogalmazott *hátrányos megkülönböztetés tilalmának* értelmezéséről szóló 21/1990. (X.4.) AB határozat a *privatizáció és kártalanítás* folyamatára tekintettel vizsgálta, hogy nem jelent-e az emberek közötti diszkriminációt az, hogy egyes személyek volt tulajdona reprivatizációra kerül, másoké pedig más értékítélet szerint nem kerül a tulajdonukba való visszaadásra. A föld tulajdonjogára vonatkozóan az eredeti tulajdonviszonyok helyreállítása a föld természetbeni visszaadását jelenthette volna, ami akár tulajdonelvonással járhat a meglévő tulajdonviszonyok tekintetében, mivel érintheti a szövetkezetek tulajdonában álló termőföldterületeket is. Az AB arra az álláspontra helyezkedett, hogy a személyek közötti megkülönböztetés önmagában nem nyújt alapot arra, hogy a *diszkrimináció tilalmát* lehessen megállapítani; azt sokkal inkább az emberi méltóság jogából kiindulva és az alkotmányos egyenlőség keretében kell megítélni, melyben akár a pozitív diszkrimináció is jogszerű lehet, mivel a társadalmi egyenlőség elérését szolgálja. Így a Kormány privatizációs célkitűzései tükrében kellett vizsgálni, hogy az állami tulajdon korábbi tulajdonosai részleges kártalanítást kaphattak, ugyanakkor az állami tulajdon visszterhes

⁸⁷ TÉGLÁSI András [2011] 45., itt hivatkozik olyan korábbi példákra is, mint például a nagyteljesítményű fénymásológépek lakosság általi vásárlásának jogszabályban történő megtiltása.

magántulajdonba adása elviekben mindenki számára nyitott lehetőség volt. A földtulajdon annyiban volt kivétel, hogy az eredeti viszonyok természetbeni visszaállítása a korábban nem földtulajdonosok vonatkozásában részleges kártalanítást jelentett volna; megkülönböztetvén a földtulajdon és a nem földtulajdon privatizálásnak lehetőségeit. Ezzel kapcsolatban az AB tisztázta a *privatizáció* és a *reprivatizáció* fogalmát is. Privatizálás alatt az állami tulajdon magántulajdonba adását, míg reprivatizálás alatt a korábban magántulajdonban volt, később azonban állami tulajdonú javak visszaadását értette. Mindkét esetben volt lehetőség visszerthes és ingyenes vagyónátadásra, a különbség a jogosultak körében jelentkezett. Arra hivatkoztak, hogy a privatizáció és a reprivatizáció tulajdonosi; azaz állami döntés kérdése volt, ez keletkeztet tulajdonjogot, tehát erre vonatkozóan nem létezett alanyi jog, az az állam elhatározásától függött. Ez a tény a földtulajdon polgári jogi megszerzésének kérdéskörét is érinti majd a későbbiekben. A tulajdonszerzésre, így a (részleges vagy teljes) kártalanításra nem alanyi jog állt fenn, hanem csak elvi alanyi jog, és ez kötelezettséget sem keletkeztetett az állam oldalán a kártalanításra. Mondhatni általánosságban történt meg a folyamat, melynek alapját az elvett tulajdon és az elszenvedett sérelmek képezték. A valódi reprivatizációt helyettesítő kártalanítás nemcsak ezen a területen, hanem az öröklési jog terén is jelentős számú rendezetlen vagy nem megfelelően rendezett jogi kérdést vetett fel. A tulajdon vonatkozásában megkülönböztetés volt tapasztalható mind a korábban tulajdonosok és nem tulajdonosok, mind pedig a tulajdon tárgya tekintetében.

Mindezeket levezetve az AB ezen határozatában⁸⁸ kimondta, hogy a tulajdonhoz való jog biztosítása *felőleli* a tulajdonszerzéshez való jogot is, amely mellett a vállalkozáshoz való jogot is figyelembe kellett venni a földtulajdon privatizációja során. Ugyanakkor a tulajdonszerzés feltételei illetően már kijelentette, hogy az a körülmény, hogy a korábban tulajdonnal rendelkező, illetve tulajdonnal nem rendelkező személyi kört megkülönbözteti, csak annyiban alkotmányos amennyiben az a pozitív diszkrimináció megengedő feltételeinek megfelel. A korábbi okfejtésre hivatkozva ez azt jelenti, hogy csak a társadalmi egyenlőség megvalósítása céljából tehető megkülönböztetés a tulajdonszerzéshez való jog jogosultjai között, amely jog itt még alanyi jogként jelenik meg, ugyanakkor már itt is érezhető zavart kelt, hogy a *tulajdonszerzés feltételei* keretében voltaképpen a *tulajdonszerzéshez való jog korlátozása* jelenik meg, ami tehát ennyiben mégsem alanyi jog. Van olyan, aki ellenérték fejében, míg mások ingyenesen szerezhetnek tulajdont. A földtulajdon megszerzése

⁸⁸ 21/1990. (X.4.) AB határozat V. része

vonatkozásában a jogi tárgy speciális jellemzőjére tekintettel az AB nem talált jogi összefüggést a föld reprivatizációja és a részleges kártalanítás eltérő gazdaságpolitikai és politikai vonatkozásaiban. A tulajdonjog tárgya szerinti ilyen differenciálás azonban a személyek hátrányos megkülönböztetését jelenti, mivel nem ad egyértelmű szempontokat ahhoz, hogy miért kapta valaki vissza a földjét, azaz került reprivatizálásra, amíg másoké nem került vissza a tulajdonukba. E tekintetben alkotmányellenesnek ítélte a megkülönböztetést. A mezőgazdasági termelőszövetkezetek tulajdona vonatkozásban is kimondta az alkotmánybírósági határozat a szövetkezetek tulajdonhoz való jogának elismerését, ami a *tulajdonukban levő termőföldre való jogot* is magában foglalja, így a tulajdonuk privatizációs céllal történő elvonása is csak az általános kisajátítási szabályok szerint volt lehetséges; azaz a tulajdonnak mind hatósági határozattal mind törvénnyel való elvonása csak azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás mellett volt realizálható.

Egyetlen európai jogi dokumentum, így az Emberi Jogok Európai Egyezménye sem garantálja a *tulajdonszerzéshez való jogot*, hanem a meglévő tulajdon védelmét biztosítja, amellett, hogy a tulajdonhoz jutás elvi lehetősége és így a tulajdonossá válás lehetősége adott. A *tulajdonszerzési képesség* tehát alanyi jogként mindenki számára elérhető és adott, ami a *tulajdonszerzés elvi lehetőségét* biztosítja, ugyanakkor a tulajdonszerzéshez való jog – nevezük így – nem rokonítható a tulajdonhoz való joggal, nem alanyi jogon garantált, hanem a jogviszony tárgyára tekintettel korlátozható. A magyar AB a szerzés korlátozását a strasbourg-i Emberi Jogok Európai Bíróságának (EJEB) jogfejlesztő tevékenységével egyezően értelmezi,⁸⁹ ami tipikusan a tulajdonelvonás miatti kártérítési ügyek

⁸⁹ Article 1 – Protection of property

Every Natural or legal persons is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except int he public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes ot other contributions or penalties.

Egyezmény az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről Róma, 1950. november 4., Első Kiegészítő Jegyzőkönyv az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló Egyezményhez Párizs, 1952. március 20.,

1. CIKK Tulajdon védelme

Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tisztelgetben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik. Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnek ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.

kapcsán veti fel az arányosság kérdését.⁹⁰ A 19/1991. (IV. 23.) AB határozatban is megfogalmazott tulajdonhoz jutás elvi lehetőségének biztosítása helyett az Alkotmánybíróság 1993-tól - a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatban kifejtetteket figyelembe véve - Téglási András szerint helytelenül letért a helyes útról és ezen időponttól kezdve azt fejezte ki, hogy a tulajdonosi jogállás már nem garantálja a tulajdonossá válás elvi szintű lehetőségét.⁹¹

1.5. A tulajdonszerzés alkotmányjogi korlátai, különös tekintettel a mezőgazdasági földre

A tulajdonjog közjogi korlátozásának számos megjelenési formája és csoportosítási lehetősége van, a közös vonásuk az, hogy mindig közérdek húzódik mögötte, amelyet az állam, ha kell, akár közhatalmi kényszerrel érvényesít.⁹² A tipizálások és felsorolások ismertetése nélkül alkotmányjogi szempontból a korlátozhatóság lényegének megragadása szükséges. A *közérdek* fogalmát illetően is hangsúlyozni kell, hogy itt a közérdek alkotmányjogi fogalma értendő ez alatt, amit meg kell különböztetni - még ha alkotmányos alapból indul is ki - a másik értelemben, és a termőföldek tekintetében használt közérdek-fogalomtól, amely például a termőföldre vonatkozó szerződések semmisségének okán az ügyész által a szerződések keresettel történő megtámadhatóságának alapját képezi. A közérdekre hivatkozás a tulajdonkorlátozás esetén aránytalan akkor, ha annak időtartama nem kiszámítható, ezért az alapvető jogok korlátozásának alkotmányossága nagymértékben függ attól, hogy a korlátozás ideiglenességét, átmenetiségét a törvényi rendezés pontosan, kiszámíthatóan és ellenőrizhetően biztosítja.⁹³

Tekintettel arra a körülményre, hogy a rendszerváltás idején a gazdaság szerkezeti átalakítása nagy volumenben zajlott, sok olyan jogszabály született, amelyet a tulajdonviszonyokat illetően eleve átmeneti jelleggel fogalmazott meg a jogalkotó annak érdekében, hogy a lehető legzökkenőmentesebb átállást biztosítsa úgy, hogy a jogállamiság elvéből következő jogbiztonsági követelmények is érvényesülhessenek. Az

⁹⁰ GRABENWARTER, Christoph [2014] 377-381.

⁹¹ TÉGLÁSI András [2011] 46.

⁹² LENKOVICS Barnabás [2008] 107., a tulajdonjog tartamát kitevő részjogosítványok szerint csoportosítja a tulajdonjogra vonatkozó korlátozásokat. Ily módon megkülönböztet: Tulajdonszerzési korlátozásokat, birtoklási korlátozásokat, a használat és hasznosítás jogának korlátozását és a rendelkezési jogra vonatkozó korlátozásokat. Kiemeli azonban, hogy mindegyik összefügg és elsődlegesnek a tulajdonszerzési korlátozások csoportját tekinti, mivel ahhoz kapcsolódik az összes többi.

⁹³ Lásd a 24/1992. (IV.21.) AB határozat, valamint a 7/1991. (II.28.) AB határozat és 13/1992. (III.25.) AB határozat által kifejtetteket.

átmeneti jelleget annak tükrében alkotmányjogi szempontból is el lehetett fogadni, hogy a kialakulóban levő életviszonyok miatt úgyis szükséges a módosítása, ugyanakkor az átmeneti igénnyel készült szabályokat is kiszámítható feltételekhez volt szükséges kötni. A *jogfolytonosság* és a *jogállamiság* követelménye csak így volt együttesen tartható. Az Ftv. és az ahhoz kapcsolódó módosító törvények kapcsán több alkotmányossági aggály merült fel, melyre az AB a határozataiban választ is adott. A 7/1991. (II.28.) AB határozat a termelőszövetkezetek tagi földtulajdonosi jogait érintően állapította meg, hogy a tulajdonjog *közérdekű* korlátozása még a legliberálisabb földszabályozás és tulajdonjogi felfogások korában is ismert volt és a korlátozás nagyságát figyelembe véve állapítható meg az alkotmányellenesség. Így voltaképpen a szövetkezeti tulajdonnal való rendelkezés jogának csorbulását jelentheti annak engedélyhez kötése,⁹⁴ de a rendelkezési jog gyakorlásának ilyen jellegű korlátozása nem érinti, illetve sérti az alapjog korlátozhatatlan lényegét. Kiemelte a határozat azt is - ami a monográfia szempontjából külön említést érdemel - hogy a földforgalom 1989. július 1. napját követő liberalizálása után aggályossá vált a földátruházás, ezért volt szükséges átmeneti jelleggel az ellenőrzés beiktatása. Ami azt célozta, hogy a földtulajdon rendezéséig megakadályozza a visszaéléseket.⁹⁵

Az eredeti törvényjavaslat a földértékesítést és földeladást megtiltotta volna, mivel fennállt a veszélye, hogy a rendelkezési jog korlátlan gyakorlása a tömeges visszaéléseket tette volna lehetővé. A jogalkotó végülis a földforgalom engedélyezését és annak a mezőgazdasági termelőszövetkezetek földtulajdonára történő kiterjesztését találta a legmegfelelőbbnek, és olyan alkalmas eszköznek, ami a tulajdonjognak, mint alkotmányos alapjognak a szükséges és arányos korlátozását jelenti, és megfelelő a földforgalom korlátozására is. Ezért azt nem találta az AB alkotmányellenesnek. A földforgalom teljes és végleges megkötése aránytalan lett volna. Rámutatott azonban az Alkotmánybíróság arra is, hogy a jogalkotó az átmeneti időszakot az akkor előkészítésre váró kárpótlási és földtörvények megalkotásáig terjedő időtartamig határozta meg, amely bizonytalan *időmeghatározást* tartalmaz, ezért azt 1991. április 30-i hatállyal semmisítette meg. A termelőszövetkezetek tömeges földeladásai csakis az akkor még csak tervezett kárpótlási és földtörvény

⁹⁴ Az 1990. évi XXXVIII. törvény 1. §-a az 1987. évi I. törvény 13-át kiegészítette azzal, hogy a megyei (fővárosi) vagyonellenőrző bizottságok ingatlanügyeket engedélyező hatáskörét kiterjesztette a mezőgazdasági szövetkezet közös tulajdonában, vagy használatában levő ingatlanokra, továbbá a termőföldnek vagyონrészként történő kiadására, illetőleg haszonbérbe adására is.

⁹⁵ Az 1990. évi XXXVIII. törvényhez fűzött indokolás.

koncepciója vonatkozásában minősíthetők visszaélésszerűnek, és az eladások engedélyhez kötése szükségszerűnek.⁹⁶ Minden termelőszövetkezetre vonatkozott a korlátozás, ezért nem lehetett azt diszkrimináció tilalmába ütközőnek tekinteni. Ugyanakkor az egyes termelőszövetkezeti tagok vonatkozásában a vagyონrész, illetve földszerzés lehetőségének a ledolgozott évek arányához igazítását az AB nem tartotta alkotmányosnak.

A 13/1992. (III.25.) AB határozat az előzőekben említett alkotmánybírósági határozathoz kapcsolódik, mivel az átmeneti időszakra meghozott jogszabályok megalkotásának igényére vonatkozóan taglalja a jogalkotó mulasztásban megnyilvánuló felelősségét és a joghézagok elkerülése érdekében indokoltan tartja az átmeneti időszakra vonatkozó szabályozást azzal, hogy a jogalkotónak kell végül a szabályozást megalkotnia. Ezért a szabályozás időbeliségének meghatározása alkotmányjogi kérdéseket is érint és a jogbiztonság alkotmányos követelményéből vezethető le a korlátozások jellege; azaz, hogy azok érintik-e az alapjog lényegi tartalmát. Az időkorlátozás mellett kiemelhető még ebben a határozatban a szövetkezetek, illetve a szövetkezetek gazdasági társasággá történő átalakulásának kérdéseire való kitérés is, amennyiben indokoltan tartotta az Ftv. kiegészítése tárgyában hozott 1991. évi XIII. törvénynek azt a rendelkezését, amely kiterjesztette a korlátozás személyi hatályát az általános fogyasztási, értékesítési és beszerző szövetkezetekre és tartalmilag e szövetkezetek gazdasági társaságokká alakulására is magában foglalt rendelkezést.

A tulajdonhoz való jog korlátozhatósága és a földtulajdonszerzés korlátozhatósága alkotmányjogi szempontból tehát a szükségesség-arányosság tesztje alapján a közérdek köre csoportosul. Az említettek szerint a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat szemléletváltást hozott a tulajdonhoz való jog és az alapjog alanyának tényleges tulajdonhoz jutása közötti különbség elméleti megalapozásával, mellyel az értékegyensúly került az alkotmányossági követelmények középpontjába.⁹⁷ Ahogyan Vörös Imre is a tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog egyik vetületének tartja azt, hogy nincs senkinek sem alanyi joga a tulajdonszerzésre, ezen alkotmánybírósági határozat is a tulajdon szociális kötöttségéből indul ki, mely egyrészt a köztulajdonban nyilvánul meg, másrészt pedig a magántulajdon vonatkozásában a magántulajdont terhelő, és a jogalkotó által megszabott korlátozásokban. A magántulajdon jogszabály általi korlátozásainak egyik alapvető területe a tulajdonviszonyok

⁹⁶ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat IV. része

⁹⁷ NÉMETH Attila [2007] 79.

forgalomképességének, a termőföld esetében a *földforgalomnak* (mind átruházás, mind a használat és hasznosítás jogára vonatkozó, valamint szerződése kívül történő megszerzésének esetei) a korlátozásokkal teli szabályozása. E korlátozás tekintetében a törvényhozó az AB határozat indokolása szerint szabad. „A *tulajdonvédelem* köre nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével; azaz sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványával, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) *közjogi és magánjogi korlátokkal együtt* kell érteni.”⁹⁸ Ezzel a tulajdon polgári jogi fogalma helyett, amely voltaképpen a tulajdoni részjogosítványokat foglalja össze, egy szélesebb alkotmányjogi tulajdon-fogalmat vezetett be, amely a tulajdonvédelmi kört is értelemszerűen kibővítette.⁹⁹

A 35/1994. (IV. 24.) AB határozatot eredményező eljárás már kifejezetten az 1994. április 6-án elfogadott, de még ki nem hirdetett termőföldről szóló törvény¹⁰⁰ korlátozó rendelkezései miatt került megindításra. A köztársasági elnök kezdeményezte e törvény előzetes normakontroll keretében történő vizsgálatát.¹⁰¹ Az indítvány a tulajdonosi jogállásra és a tulajdonszerzési képességre vonatkozó rendelkezéseket sérelmezett.

Az Alkotmánybíróság a későbbiekben is többször kifejtette, hogy mindig is figyelembe vette, hogy a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői, nevezetesen a föld véges jöszág volta, nélkülözhetetlensége, megújuló képessége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg. Ezek a körülmények indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését vagy a tulajdonjogszerzés *korlátozását*. Az Alaptörvény I. cikke (3) bekezdése értelmében alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz. A korábban tulajdonként megszerzett (és így az alkotmányos tulajdonvédelem alatt álló) vagyoni jogi igényeket védi az Alaptörvény XIII. cikke.¹⁰² Az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése szerint

⁹⁸ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat IV. rész

⁹⁹ Kiterjesztette a tulajdonvédelmet olyan közjogi jogosítványokra, mint például a társadalombiztosítási igények.

¹⁰⁰ A későbbi 1994. évi LV. törvény (Tft.)

¹⁰¹ Az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény akkor hatályos szövegének 1. § a) pontja alapján.

¹⁰² Ezt erősítette meg a 3048/2013. (II. 28.) AB határozat indokolása [39] is.

„a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.” Az Fftv. sarkalatos törvény.¹⁰³ A termőföld, illetve mezőgazdasági föld esetében a XIII. cikkben biztosított tulajdonhoz való jogot az Alaptörvény P) cikke teszi korlátozhatóvá. A P) cikk a korlátozás határait nem jelöli meg, ezért azt csak az I. cikk (3) bekezdésének alkalmazásával lehet megállapítani. A *korlátozás* akkor minősülhet alkotmányjogi értelemben *igazoltnak*, ha a beavatkozást törvény írja elő, közérdekű célból történik, valamint a közösség érdekeinek biztosítása és az egyén alapvető jogainak védelme között egyensúlyi helyzetet teremt. E korlátozások törvényben jelennek meg, az Alaptörvényben megjelenő közérdeken alapulnak. Az Alaptörvény XIII. cikke egyrészt védi a megszerzett tulajdont az elvonás ellen, másrészt védi a szintén már megszerzett tulajdont annak korlátozása ellen. Az alapvető jogi értelemben vett tulajdonjog a már megszerzett tulajdont védi, nem ad jogot a tulajdon megszerzésére. Többek közt kifejtésre került a 3224/2019. (X. 11.) AB határozatban¹⁰⁴ és a 3051/2016. (III. 22.) AB határozatban,¹⁰⁵ valamint a 3297/2019. (XI. 18.) AB határozatban¹⁰⁶ is.

1.5.1. A birtokmaximálás szerzéskorlátozó hatása

Fontos tény, hogy az AB megállapította, hogy a földszerzésre való jogosultság tekintetében azok alanyi körében a törvény magánszemélyek között nem tesz megkülönböztetést, és a *birtokmaximum* meghatározása sem korlátozza a tulajdonhoz való alapjogot, mert egyrészt a tulajdonhoz való jog nem terjed ki a tulajdonszerzésre, másrészt pedig a földtulajdon feletti rendelkezési jogot - a tulajdon feletti döntés szabadságát - olyan kis mértékben korlátozza, amely az alkotmányos célhoz képest *nem aránytalan*. Továbbá az alapjognak nem minősülő vállalkozáshoz való jogot sem korlátozza aránytalanul, mivel a törvény senkit nem zár ki abból a lehetőségből, hogy vállalkozóvá - földgazdálkodóvá - válhasson. A törvényben meghatározott egészséges birtokszerkezet kialakításának igénye olyan ésszerű indokát adja a korlátozásnak, amely része a piacgazdaság megteremtésére vonatkozó alkotmányi feladatnak. Az *egészséges birtokméret* követelménye nem újdonság, hiszen azt a nyugat-európai államok földszabályozása már történetileg is ismerte. Így például a

¹⁰³ Fftv. 71. §

¹⁰⁴ [73]-[76]

¹⁰⁵ [20] és [34]

¹⁰⁶ [30]-[33]

magyar jogra mondhatni minden jogterületen hatással levő német jog kifejezetten ehhez a követelményhez igazítja a földterület legkisebb mértékét, amelyet aztán a különböző tartományok a helyben szokásos körülmények figyelembevételével határozhatnak meg.

A szerződési szabadság elvét sem sértik a földszerzést érintő korlátozások. A birtokmaximum meghatározása a közérdek és az arányosság kérdéskörében került értelmezésre. A föld korlátozott mennyiségben rendelkezésre álló sajátos jellege mellett a véges jószág volta és a kockázatnak való kitettsége miatt szociális kötöttségek alá tartozik, ez valóban közérdeknek minősíthető. A közjogi és magánjogi természetű földszerzési korlátozások nem aránytalanul korlátozóak.

A tulajdonszerzés Tft.-ben meghatározott korlátai a határozat szerint az állam földbirtok-politikájának megfelelőek, így különösen a gazdaságos üzemi méretek kialakítását szolgálták. Az Alkotmánybíróság ugyanakkor elhárította a szabályozás politikai vonatkozásainak taglalását azzal, hogy az Alkotmány gazdaságpolitikai szempontból semleges. Csak akkor léphetett volna közbe az Alkotmánybíróság az alapjogsértés esetén kívül, ha ez a földbirtok-politika nyilvánvalóan kizárná a piacgazdaság meglétét. A földtulajdonszerzés korlátozása azonban éppen azon állami beavatkozásnak volt tekinthető, amely a piaci viszonyokra való áttérést szolgálta. Ez helytálló, hiszem minden piacgazdasággal rendelkező európai ország alkalmaz korlátozásokat valamilyen formában (szerzés alanyi köre, mértéke, kötelező nyilvántartásba vétel, személyes művelési kötelezettség etc.) a földre vonatkozóan. Így a birtokmaximálás törvényi megállapításának motivációja az egészséges birtokméret kialakítása a termőföld reális árának kialakulásáig és a földbirtok koncentrációjának megakadályozása volt. A magyar tulajdoni viszonyok átalakítása, a szocialista társadalmi tulajdon lebontása megteremtette a lehetőségét a magántulajdon előretörésének, ugyanakkor a spekulációk melegágya is lett.

Ez a Tft. meghozatalakor valóban komoly kérdést vetett fel; a földbirtok koncentrációjának megakadályozása mellett a cél a termőföld tőkeerős személyek általi megszerzésének elkerülése lett. Különösen arra tekintettel, hogy a földpiac európai vonatkozásában a magyar föld értéke és az elérhető ára nem állt arányban egymással. A magyar termőföld termőképessége, és ezáltal természeti értéke nem vitatható, épp ezért vonzó. Ugyanakkor jogi szempontból a föld forgalmának szabályozását, illetve korlátozását épp az indokolta, hogy a magyar földár egyértelműen elmaradt az európai földáraktól, így féltő volt, hogy a megfelelő jogi korlátok felállításának hiányában felvásárlásra kerülnek ezen értékes földek. Kifejezetten igaz volt ez a külföldi, tőkeerős személyek tekintetében, akik a megnyíló magyar földpiacban valódi profitlehetőséget láttak.

1.6. A szerzési tilalmak és a korlátozás átmenetisége

A Tft. ezért a külföldi magán-és jogi személyeket teljesen kizárta a földtulajdon megszerzésének lehetőségéből. Így e személyeknek a tulajdonszerzéshez való jogát a jogalkotó korlátozta ésszerű indokból, és a korlátozást eleve átmenetinek tartotta, amelynek idejére vonatkozóan ebben az időszakban még nem állt rendelkezésre információ, mivel 1994-ben még csak az uniós csatlakozásról folytak a tárgyalások, amelynek keretében a termőföld szabályozása is felmerült, ugyanakkor egy későbbi fejezetben ismertetett módon a földszerzés korlátozásának feloldása egy távolabbi időpontra tolódott.¹⁰⁷ Nagyon fontos, hogy már az 35/1994. (IV. 24.) AB határozat is kiemeli, hogy a szerzési tilalmak kijátszásának megelőzését szolgálta a Tft.-nek a belföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek tulajdonszerzésének a tilalma. A jogi személyen és jogi személyiség nélküli más szervezeten keresztül a belföldi magánszemély a birtokmaximumot, a külföldi magánszemély és jogi személy pedig a szerzési tilalmat tudta volna megkerülni.¹⁰⁸

Bizonyos jogi személyeket - a Magyar Államot, az önkormányzatot, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulatot és a közalapítványt - kivett a Tft. a tilalom alól, ami azonban a sajátosságai folytán nem járt a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési tilalom kijátszásának súlyos veszélyével. Az egyházi jogi személy számára végintézkedéssel, ajándékozással, tartási vagy gondozási szerződés révén termőföldre vonatkozó tulajdonszerzést a Tft. lehetővé tette, amit az AB a speciális jogosult miatt nem tekintett alkotmányellenesnek.

Az örökléssel történő földtulajdonszerzés sem volt kizárt, mivel arra a törvény nem terjedt ki, ugyanakkor az AB a szerzési korlátok tekintetében erre is utalt. A földöröklésre már ebben az időszakban is érdemes lett volna gondolni például adott esetben akár az állam vételi vagy kisajátítási jogot köthetett volna ki ipso iure a nem földműves által örökölt hagyatéokra a földhasználati érték alapján.¹⁰⁹

Az AB-hoz benyújtott indítvány a haszonbérlet alanyi körének és időtartamának meghatározása során alkalmazott korlátozások jogszerűségét is megkérdőjelezte. Az AB-nak a Tft. vonatkozó szabályaival kapcsolatban kifejtett álláspontja szerint a termőföldre vonatkozó haszonbérletnél a jogalkotó nem különbözteti meg a belföldi és külföldi magánszemélyeket és jogi személyeket, így ez nem sértette a jogegyenlőségi elvet. A Tft. rendelkezéseinek a korlátozás szempontjából

¹⁰⁷ Ez az időpont 2014. április 30-ával következett be.

¹⁰⁸ 35/1994. (IV. 24.) AB határozat III. része

¹⁰⁹ WINKLER, Wolfgang [1991] 517-542., PRUGBERGER Tamás [1997/2] 29-30.

elvégzett vizsgálatával és Kilenyi Géza alkotmánybírónak ezen alkotmánybíróági határozathoz fűzött különvéleményében kifejtett kritikája is mérvadó lett.

A föld megszerzésének *közjogi korlátai* tehát a jogalkotótól függnék, hiszen az alkotmányjogi korlátozások áttekintése, azaz a földtulajdon és földhasználat alanyi körének meghatározása a föld, mint speciális tulajdoni tárgyra tekintettel történik. A jogalkotó határozza meg a földbirtokpolitikai elveiből kiindulva azokat a megszorításokat - például a birtoktagok mérete, a szerzés eljárási rendje - amelyeket alkalmazni kell minden termőföldre vonatkozó jogviszonyban, legyen szó akár a föld tulajdonjogának akár a használati jogának megszerzéséről. És ahol megsabott jogi kereteket állapít meg a jogalkotó, ott leleményes kísérletek is születnek ezen korlátozások kijátszására, ami a monográfia központjába állított föld vonatkozásában sokféle érdek mentén szerveződik, mivel a mező- és erdőgazdaságilag hasznos és hasznosítható földterületek jelentősége minden gazdaságpolitikai korszakban igen nagy, ezért a földre vonatkozó jogviszonyokban is megjelenik a minél hatékonyabb kihasználhatóság célzata. Megjegyezni érdemes, hogy azért szükséges a tulajdoni viszonyok mellett a hasznosítás, haszonbérlet kérdéseit és az azokra vonatkozó szabályozások megkerülését célzó egyéb jelenségeket megvizsgálni, mert a tulajdonlás mellett a föld haszonbérlete is lehetőséget biztosít a föld feletti rendelkezésre, a sorsának megkötésére.

A közjogi korlátozások közé a *kisajátítás*¹¹⁰ intézményét is besorolhatjuk, ami a tulajdon teljes elvonásának, ezáltal pedig a tulajdonjog korlátozásának *közérdekből* történő megvalósítását jelenti. Ennek törvényben rögzített feltételei vannak, amely az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdéséből vezethető le. A tulajdonosi autonómiát a tulajdon szociális kötöttségei korlátozzák; a kisajátításnak a korlátját pedig az jelenti, hogy a piacgazdaságot ez a típusú állami beavatkozás sem veszélyeztetheti. A kisajátítás során az állam közérdekből korlátozza a tulajdonos jogosítványait azáltal, hogy a tulajdont elvonja. A közérdekű cél nem lehet tetszőleges, csak igazolt cél. Csak kivételes esetben van lehetőség a kisajátítás alkalmazására és emellett azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás szükséges, mint értékgarancia. Garanciát jelent, hogy a kisajátításra külön törvény vonatkozik, mely mind annak célját, az eljárási rendjét és az eljárásban részt vevő szerveket, valamint a bírói jogorvoslat lehetőségét is rögzíti. Ugyanakkor a kisajátítást a föld kötöttségei tekintetében a monográfia mindössze megemlíti.

¹¹⁰ Kisajátításról bővebben lásd ANDORKÓ Imre [2013]

1.7. A külföldiek, mint speciális alanyi kör és a szerzés korlátozása

A földtulajdon megszerzésének korlátozása nemcsak a tulajdonhoz való jog korlátozásának dogmatikai kérdései felől közelíthető meg, hanem egy speciális alanyi kör, a külföldi szerzőképességének oldaláról is. Az állampolgárság alkotmányjogi értelemben a természetes személyekre vonatkozik, és az állampolgár-külföldi-hontalan kategóriákat értelmezi,¹¹¹ ugyanakkor a földszerzés szempontjából a jogi személyek illetőségbeli hovatartozása is tisztázandó, mivel történetileg változó módon szerezhettek vagy nem szerezhettek földtulajdont. Először is, kit tekint a jog külföldinek? A contrario megfogalmazva azt mondhatnánk, aki nem belföldi. Általában minden nemzeti jog a saját állampolgárát, állami illetőségű jogi személyét tekinti belföldinek, míg a többi személy *extráneus*. Ez alól kivételt jelent, ha a belföldivel egy tekintet alá esőnek vesz a jog valamely személyeket, mint például az Európai Unió tagállamai a földszabályozásban a tagállami állampolgárt a belföldivel azonos jogúnak tekintik, ami az egyenlő bánásmód, az áru és a tőke szabad áramlásának alapelveiből vezethető le. De a jog emellett még számos egyéb státuszt ismer; letelepedett, menekült, hontalan etc. Egyes nemzetek között pedig egyezmények, megállapodások bizonyos jogokat és kötelezettségeket állapíthatnak meg a másik állam természetes és jogi személyei számára, amelyhez szintén egyéb lehetőségeket társíthat a jog.

A különböző államoknak többféle kezelési stratégiájuk van a külföldiek földtulajdon-szerzőképességének szabályozására. Ennek alapját a mindenkori nemzeti földbirtok-politikai elvek határozzák meg. A föld, mint az adott állam felségterülete az állami szuverenitás hordozója, és az állam a földtulajdon megszerzését a maga módján szabályozza. Ennek keretében külön kérdés, hogy mennyire liberális elvek mentén alakul a szerzés lehetősége a külföldiek számára és mennyiben érvényesülnek korlátozások. Alapvetően három különböző ideáltipikus modell van a külföldiek földszerzésének a megközelítésére. Az *első modell*ben az állami korlátlan szuverenitás elve érvényesül, amely alapján az állam nemcsak közhatalmi szereplőként, hanem a földterület kizárólagos tulajdonosaként lép fel, mivel a földterület elidegenítését kizárja, így a föld forgalomképtelen, a szerzés lehetőségéből mindenki kizártnak tekinthető. A *második modell* a másik véglet; azaz, a földek forgalma korlátozásmentes, azt egyedül közgazdasági sajátosságok, így a piac viszonyai határozzák meg,¹¹² és az állam a közhatalmi jogosítványaival sem kíván beleavatkozni a piaci logikába a földforgalom tekintetében. A *harmadik modell*ben pedig

¹¹¹ FŰRÉSZ Klára [1992] 83.

¹¹² Lásd bővebben TANKA Endre [2004] 56-57.

egy átmeneti jellegű szabályozás érvényesül az előző kettő között. Ebben a modellben a föld forgalomképes, és ezt a forgalomképességét csak közérdek alapján korlátozhatja az állam. Mind a belföldi mind pedig a külföldi személyek tekintetében érvényesül az állam szabályozási földbirtok-politikája, amely kiterjed a szerzés feltételeinek meghatározására, és ezek a feltételek főleg olyan közjogi vagy magánjogi korlátozásokhoz kapcsolódhatnak, mint például a birtokméret meghatározása.

2. A föld, mint tulajdon magánjogi megközelítése

2.1. A dogmatika statikus oldala – a föld dologi jogi szempontból

A termőföldet érintő tulajdoni és használati kérdések alapvető magánjogi szabályait a mindenkor Polgári Törvénykönyvben találjuk meg, amely szabályozást speciális törvények egészítenek ki, így a földről is külön törvény szól. A polgári jog egyik meghatározó alapviszonya a tulajdonjog, aminek pedig egyik leglényegesebb kérdése a tulajdon megszerzésének lehetősége, és annak módjai. Ez voltaképpen úgy is tekinthető, mint az előző részben ismertetett tulajdonhoz való jog alkotmányjogi felfogásának magánjogi jogviszonyban történő materializálódása. A tulajdonszerzési módok kortalanok, politika-és rendszersemlegesek.¹¹³ A dolog fogalma nem mindig került meghatározásra. Dolog minden testi tárgy az 1928-as magyar magánjogi törvényjavaslat¹¹⁴ szerint, a korábbi Ptk. nem határozta meg a dolog fogalmát, a tulajdonjog tárgya minden birtokba vehető dolog lehetett,¹¹⁵ míg az Ptk. szerint a birtokba vehető testi tárgy lehet a tulajdonjog tárgya.¹¹⁶

A tulajdonjog dologi jogi szempontból egy abszolút szerkezetű jogviszony, melynek mind negatív, mind pozitív tartalmi elemei vannak. Negatív oldalról a tulajdonoson kívül mindenki tartózkodni köteles attól, hogy a tulajdonjogviszonyban zavarja¹¹⁷ a feljogosított tulajdonost, illetve birtokost; pozitív oldalról pedig a különböző részjogosítványokat öleli fel. A dologi jog egy kogens szabályozás, melynek szigorú rendelkezései vannak, és melytől a kogencia eltérést fő szabály szerint nem enged. A tulajdonjog megszerzésének alapja a jogcím (titulus) és a szerzősmód (modus). A kogens szabályoktól való eltérésnek komoly, az ügyletre kiható következményei lehetnek; így végső esetben nem keletkezik

¹¹³ LENKOVICS Barnabás [2003] 17.

¹¹⁴ 433. §-a

¹¹⁵ korábbi Ptk. 94. § (1) bek.

¹¹⁶ Ptk. 5:14. § (1) bek.

¹¹⁷ A Ptk.-ban található tulajdonvédelemről lásd TÉGLÁSI András [2015/1]

tulajdonviszony. A tulajdonjog az abszolút jellegéből következően a felek magánautonómiáját korlátozza, de a dologi jogok is lehetnek korlátoltak, vagy saját, illetve idegen dologbeli jogok. A dologi jogok zártkörűsége¹¹⁸ a jogbiztonság és áttekinthetőség követelményéből fakad. A szerzőmódok fajtáit illetően is zártkörűség jellemző, így a törvény taxatívén felsorolja szerzőmódokat, a felek rendelkezési szabadsága mindössze abban áll, hogy megválaszthatják a szerzőmód típusát. A szerzőmódok tekintetében a szakirodalom alapvetően megkülönböztet eredeti vagy származékos szerzőmódot; ennek különösen a jogutódlás és a jogok és kötelezettségek átszállásának szempontjából van jelentősége. Az eredeti szerzőmód esetén nem érvényesülnek a tulajdonterhelő korábbi korlátozások, míg a származékos szerzőnél a „*nemo plus iuris*”¹¹⁹ elve szerint a tulajdonra vonatkozó jogok és kötelezettségek átszállnak, mivel alanyváltozásról van szó.

A tulajdonformák csoportosításának számos lehetőségét vázolta fel a szakirodalom. Például Sárándi Imre három – funkcionális, tárgyi és alanyi – tulajdonformát különböztet meg.¹²⁰ Annyiban érdemes ezt átgondolni,¹²¹ hogy a földet a tárgyi tulajdonok közé sorolja, ami speciális szabályozást igényel, viszont arra a korszemlemből fakadóan, mint az állami tulajdon kizárólagos tárgyára tekint.

A *tulajdonjog* a dolog feletti teljes hatalmat, a *tulajdonszerzés* valamely birtokba vehető dolog feletti tulajdonosi hatalom létrejöttét jelenti.¹²² Legfontosabb részjogosítványai: a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, valamint a mások behatása kizárásának joga.¹²³ Ezek is korlátozhatók, hiszen a tulajdonjog alapján gyakorolt dolog feletti hatalom sem korlátlan; a teljes tulajdonjog vagy akár annak egyes részjogosítványai is korlátozhatók. A korlátozások egyrészt törvényben meghatározottak, másrészt mások jogai alapozzák meg. Mivel ezen kötöttségek sokrétűek, így ezek felsorolását nem adja meg egyetlen jogszabály sem. A tulajdonjognak mind közjogi (adóügyi, büntetőjogi etc.)

¹¹⁸ Idézi LENKOVICS Barnabás [2008] 20-21.

¹¹⁹ *Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse haberet* – az előző tulajdonos nem ruházhat át több jogot az új tulajdonosra, mint amivel maga is rendelkezik.

¹²⁰ SÁRÁNDI Imre [1982] 12-17.

¹²¹ A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1. 2004-es kiadása szerint e felosztásnak nincs gyakorlati jelentősége, KJK. Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004.

¹²² LENKOVICS Barnabás [2008] 119.

¹²³ Ptk. 5:13. § [A *tulajdonjog*] (1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. (2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. (3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

mind magánjogi (pl. szomszédjogi) korlátozásai vannak; e korlátozások értelmezhetők a rendelkezési jog korlátozásaként (elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog, visszavásárlási jog, elővásárlási jog, kisajátítási jog, vagy akár a dolog forgalomképtelenné minősítése)¹²⁴ is. Ahhoz azonban, hogy a föld forgalmára vonatkozóan megállapítást lehessen tenni, szükséges további dogmatikai okfejtéssel tisztázni a föld, mint speciális jogi tárgy kötöttségeit.

A tulajdonosi jogosítványok köre nem koncentrálnak mindig egy kézben, azaz nem mindig teljes, hiszen azok részjogosítványait gyakorlók is élvezhetnek a dolog felett formailag kívülről teljesnek tűnő hatalmat. A földre vonatkozó tulajdonjog mellett a föld használati joga ebből a szempontból érdekes, mert a föld feletti jogot foglalja magában, ami a kívülállók számára – vagy akár szervek felé is például a földterület után felvett támogatások tekintetében – önálló jogalanyiságot keletkeztet. Ezért fontos a föld tulajdonjogának megszerzése mellett a föld használatára vonatkozó jogok megszerzését megvizsgálni, mert a szabályok áthágásával visszaélések történhetnek, ami károsíthatja a mezőgazdasági földet, és ezáltal sértheti a magyar államnak a földhöz fűződő érdekeit.

A termőföld esetében az, hogy valaki a tulajdonosa egy földterületnek, nem feltétlenül jelenti azt, hogy birtokolja, illetve hasznosítja is, mivel a tulajdonjog különböző részjogosítványainak jogi sorsa eltérően alakulhat. A tulajdonjog klasszikus triászából egy-egy részjogosítvány gyakran kiválik, és önálló jogként funkcionál.¹²⁵ Jelentőségét illetően történelmi példaként felhozható a Sárándi Imre eszmefuttatásában felvázolt *integráció* jelensége a második világháború utáni mezőgazdaságban, amikor is a nagyvállalatok ráébredtek arra, hogy a föld tulajdonjogának megszerzése szükségtelen kiadást indukál, ehelyett egyes vállalatok azt a stratégiát választották, hogy már nem csak a mezőgazdasági termék felvásárlásának, hanem annak megtermelésének folyamatába is beszálltak. A kis parasztgazdaságoknak, családi használatú üzemeknek földtulajdonuk volt, a vállalatoknak pedig tőkéjük, amivel korszerűsíteni lehetett - ezáltal hatékonyabbá és profitképesebbé téve - a termelést. Így kialakult egy olyan termelésstruktúra, hogy a vállalatok az egész termelési és értékesítési folyamatot magukhoz vonták úgy, hogy a parasztokat a saját földjeiken dolgoztatták, így megmaradt azok tulajdonában a föld, míg a termelést kizárólag ők határozták meg és irányították. Ezáltal a tulajdonos paraszt a saját földjén bérmunkássá, a földje pedig a nagyvállalat kihelyezett

¹²⁴ MENYHÁRD Attila [2002] 28.

¹²⁵ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 362.

üzemegységévé vált.¹²⁶

E példából is látszik, hogy a föld feletti hatalom kihasználása nem feltétlenül a tulajdonjogviszony alakulásának függvénye, sőt a mai magyar viszonyokban is nagy a jelentősége a földhasználat intézményének, amely a hasznok szedéséhez kapcsolódik, ugyanakkor a mű témája szempontjából kiemelten hangsúlyozandó, hogy a rendszerváltás után folyamatosan változó jogi környezetben a föld tulajdonjogának végső soron történő megszerzése lehetőségének egyik eszközévé is válhatott.¹²⁷ Éppen ezért a monográfia a *tulajdon* és a *birtok* kérdését összefüggésben értelmezi. A mezőgazdaságban országoként eltérő hangsúllyal, de igen jelentős a használatban lévő - bérlet, haszonbérlet címén hasznosított - földek száma. A jogi környezet ezért ehhez igazodóan az agrárjogban a tulajdoni és használati viszonyokra hasonló szabályozást alkalmaz, ami a hasznosíthatósághoz igazodik, így végső soron a birtokláshoz kapcsolódó előírásokat, korlátozásokat tartalmaz. A birtoklás joga a hozzá való birtokvédelmet is magában foglalja. A hatályos Ptk. Ötödik Könyvében elhelyezett Dologi jogi rész a tulajdonjog alapvető jogosítottjaként a tulajdonost jelöli meg, de a *birtok*, birtokos, birtokvédelem fogalomkörével foglalkozik először. A Polgári Törvénykönyv a birtokot, mint alanyi jogot szabályozza, viszont a birtok fogalmát normatív módon nem határozza meg, hanem csak annyiban tartja relevánsnak, amennyiben ahhoz a szabályozás joghatásokat fűz.¹²⁸ A jogszabály szerint birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. Kiegészítve ezt azzal, hogy olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos).¹²⁹ Így a dolognak egyszerre több birtokosa lehet, a fizikai és a jogi birtok azonban elválhat egymástól. A birtoklás dogmatikájának további részletezése nélkül kiemelhető, hogy a birtoklásra sokféle jogcím ad alapot, az ideiglenes birtoklásra jogosító jogcím lehet valamilyen használatra jogosító jogviszony alapján történő birtoklás, mely esetben nem sajátjakénti birtoklásról van szó, hanem csak ideiglenesen, a birtoklást megalapozó jogviszony alapján lesz birtokos,¹³⁰ de a jogviszonyon kívül állókkal

¹²⁶ SÁRÁNDI Imre [1986] 73.

¹²⁷ Például a haszonbérlethez kapcsolódó előhaszonbérleti, elővásárlási jogok rendszerén keresztül, mely később kerül taglalásra.

¹²⁸ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 367.

¹²⁹ Ptk. 5:1. § (1)(2) bekezdései

¹³⁰ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 368. p. Az itt írtak szerint a birtok egy védett jogi pozíció, amely nem feltétlenül kötődik a dolog közvetlen fizikai uralom alatt

szemben őt is megilleti a birtokvédelem.

A Ptk. tehát a *birtoklás részjogosítványára* olyan hangsúlyt helyez, hogy indokoltnak tartotta legelől elhelyezni, és egyértelműen védeni; a termőföldek vonatkozásában rögzített jogot biztosítani a föld tulajdonosának személyétől esetlegesen elváló birtokos számára. Sőt a birtok átruházásáról is szól a Ptk., ami a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedésével valósul meg. A birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.¹³¹ A birtokost a tulajdonossal szemben is megilleti a birtokvédelem amennyiben van olyan jogcíme, amely feljogosítja a birtoklásra.

A *használati jog* a dologgal történő rendeltetésszerű, a mindennapi életben alkalmazható feladatellátást; míg a *hasznok szedésének joga* a dologból folyó hasznok szedésének lehetőségét jelenti azzal, hogy a dologgal járó terheket és a dologban beállott olyan kárt is a tulajdonos köteles viselni, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.¹³² A Ptk. a dolog használatának általános magánjogi korlátját is megjelöli, ez pedig a dolog használata során minden olyan magatartástól történő tartózkodás, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.¹³³

A tulajdonjog részjogosítványát képező *rendelkezési jognak* sajátos jellemzői szerint¹³⁴ a tulajdonos:

- a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti,
- a dolgot biztosítéskul adhatja vagy más módon megterhelheti,
- a tulajdonjogát másra átruházhatja vagy azzal felhagyhat. Ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet, az ingatlan-nyilvántartás közhiteles jellegéből és a konstitutív hatályából eredően.

Tehát a tulajdonos a föld forgalmára irányuló rendelkezéseket tehet; a

tartásához.

¹³¹ Ptk. 5:3. §

¹³² Ptk 5:22. § [*Használat, hasznok szedése, terhek viselése és veszélyviselés*]

A tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dolog hasznait szedni; viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

¹³³ Ptk. 5:23. § A használat különös esetei, mint a szükséghelyzet és a közérdekű használat nem kerülnek itt taglalásra, mivel a föld forgalomképessége szempontjából csak az alapvető szabályok ismertetése indokolt, hogy a későbbiekben a terminológiákat megfelelően lehessen a földtulajdon és a föld használati jogainak átszállása szempontjából értelmezni.

¹³⁴ A rendelkezési jog Ptk. 5:30. § [A rendelkezési jog tartalma] (1) A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon. (2) Ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.

földtulajdon átruházása mellett azt jelenti, hogy a földre bérleti, haszonbérleti jogviszony alapítható, illetve - ahogy az gyakran megjelenik a földforgalom biztosítékaként - jelzálogjogot lehet alapítani rá egyes ügyletek mellett vagy akár önállóan is.

Korlátozást jelentenek a tulajdonlásban a *dolog egyes terhei* is, melyek nem a megszerzést korlátozzák, hanem magát a dolgot kötik. Ilyen a (telki) szolgálmi jog, a szomszédjogok, de az olyan dologi hitelbiztosítékok is a dolog terheit jelentik, mint például a zálogjog termőföldre történő telepítése. Ez utóbbi tipikusan a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló titkos megegyezések biztosítékaként is funkcionált, melyet a felek a későbbi tulajdonszerzés reményében létesítettek az adott termőföld-ingatlanon. A rendelkezési jog korlátozása a dologra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalom, melyet a tulajdonos alapíthat, illetve jogszabály, vagy bírósági határozat állapíthat meg; valamint a vételi, a visszavásárlási vagy az elővásárlási jog.¹³⁵

A termőföldre vonatkozó *haszonélvezeti jog* is speciálisan köti az ingatlant annak ellenére, hogy e haszonélvezeti jogot a földforgalmi törvény ex lege megszüntette.¹³⁶ A termőföld tulajdonjogának megszerzését a kommentár is külön fejezetben tárgyalja. Egyet lehet érteni ugyanakkor egyes szerzők¹³⁷ véleményével, akik a földjogi szabályozásnak a magánjogi jogokat és kötelesegeit érintő normákat beépítenék a Ptk.-ba. A jogalkotó azonban egyelőre külön jogszabályban rendezi, mondván, hogy a termőföld tulajdonjoga megszerzésének korlátozása kívül esik e kódex szabályozási körén.

2.2. A dogmatika dinamikus oldala - a föld megszerzésének kötelmi jogi vonatkozásai

A föld megszerzése rendelkezési jogkört tekintve a föld tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzését foglalja magában. A föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzése tekintetében számos jogviszony alapját képezik a szerződések és a szerződésen kívüli szerzés esetei is. Sajátos jelleg a föld magánjogi viszonyait illetően az, hogy mind dologi jogi - a föld, mint a tulajdon tárgya, a tulajdonjogviszony elemei, tartalma - és kötelmi jogi jellemzők is vonatkoztathatók rá. Ez azt eredményezte, hogy a felek közötti szerződési szabadság, mely a kötelmi jogban alapvetően diszpozitív jellegű, dologi jogi kötöttségek közé kerül, melyek kihatással vannak a jogviszonyra. Összességében elmondható,

¹³⁵ Az elővásárlási jog, mint a rendelkezési jog gyakorlásának korlátozásáról lásd CSÁK Csilla [2014] 158.

¹³⁶ Lásd bővebben később.

¹³⁷ MENYHÁRD Attila [2002] 26., PRUGBERGER Tamás [2002]

hogy a föld megszerzése kapcsán a dologi jogi és kötelmi jogi elemek összefonódnak. Az agrárjogban a földre vonatkozó tulajdoni és használati viszonyok a föld forgalmához szorosan kapcsolódnak. Ezért szükséges a föld forgalma szempontjából a tulajdon és használat jogának megszerzését együtt szemlélni, hiszen egységes a szabályozás és gazdaságilag is indokolt. Teljes mértékben érthető és logikus, hogy a mezőgazdasági földterületek vonatkozásában a jogalkotó az általános szabályok mellett speciális szabályokat is alkot, melyek a lex specialis-elvének megfelelően épülnek be koherensen a jogrendszerbe. A föld, mint véges jószág nélkülözhetetlen egy állam életében gazdasági szempontból annak megújulóképesége, politikailag pedig stratégiai szerepe miatt. Ebből az első szempont az, ami a föld megszerzésére vonatkozó gazdaságpolitikai, illetve földbirtok-politikai rendelkezéseket meghatározza és a tulajdonjognak a közérdeken alapuló korlátozását indokolja, mely korlátozások a magánjogi viszonyokban is érvényesülnek. A jogok kollíziója ugyanis a földre vonatkozóan nemcsak közjogi, hanem magánjogi szempontból is értelmezhető. Közjogi szempontból az alkotmányjogi alapon kifejtettek szerint adott esetben a tulajdonos rendelkezési jogának gyakorlása áll szemben az állam kisajátítási igényével és érdekével, melyet külön jogszabály rendez. A magánjogi viszonyokban gondoljunk csak a közös tulajdon szabályaira, a mezőgazdasági haszonbérlet kötő erejére vagy földre előírt különböző elővásárlási jogokra, mely utóbbi alakító hatalmasságot biztosít a tulajdonostól eltérő más személy számára.

A föld megszerzésének jogcímei és módjai tekintetében, ha az egyes jogviszonyokat közelebbről megvizsgáljuk, úgy a kötelmi jogba tartozó szabályozást is találunk. A kötelmi jog általános része vonatkozik a szerződések általános jellemzőire; így például az adásvétel szabályai, míg a kötelmi jog különös része az egyes szerződéstípusok kifejtésében segíthet a földforgalom gyakorlati megvalósulásának nyomon követésében. Összességében elmondható, hogy a polgári jogi joganyag - ezáltal végső soron a jogalkotó - nevesíti az egyes szerződéstípusokat, illetve emelhet ki jogviszonyokat. A tulajdonformák ingó és ingatlan típusúak, a szerződésmódok lehetőségeit is ennek megfelelően kell megvizsgálni. Az ingatlanok vonatkozásában a *Világhy-Eörsi-féle magánjogi tankönyv*, ami a *Szladits Károly* által szerkesztett *Magyar Magánjog* dologi jogi részét követi¹³⁸ három eredeti ingatlan-tulajdonszerzési, és öt származékos ingatlan-tulajdonszerzési módot ismer. A három eredeti szerződésmód: az ingatlan hatósági határozattal és árveréssel történő, az elbirtoklás, valamint a kisajátítás útján történő megszerzése. Míg a származékos szerződésmódok

¹³⁸ A tulajdonjogra vonatkozó részt Kolosváry Bálint írta.

közé az ingatlan átruházását, a növedék, a beépítés, ráépítés és az öröklés útján történő megszerzését számítja. Sárándi Imre az 1981-es egyetemi jegyzetében is ezt a felosztást követi. Szladits Károly az ingatlanok szerzőmódjának körében megkülönböztetett telekkönyvi bejegyzéssel történő (átruházás, bírósági végrehajtás, kisajátítás) és telekkönyvön kívüli (öröklés, élők közti váromány, elbirtoklás) szerzőmódot.¹³⁹ Ennek később az ingatlan-nyilvántartáshoz kötődő konstitutív hatály miatt van jelentősége, mivel az ingatlanügyletek jellemzően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel nyerik el végső érvényességüket amennyiben egyéb tartalmi és formai feltételeknek megfelelnek, így ehhez kapcsolódhat joghatás. A tulajdonjog átszállásánál az átruházás módja is számít,¹⁴⁰ így a dolog védelme is ehhez igazodik.

A tulajdonszerzési módoknak zárt köre van,¹⁴¹ így a szerzés jogcímei felsorolhatók. A termőföldek esetében ennek azért van különös jelentősége, mert a szerzés jogszerűsége függ a *szerzőmód* és a *jogcím* megfelelőségétől. Így tehát a jogszerzés csak a törvényben meghatározott módon és jogcím alapján történhet. Ellenkező esetben a szerzés nem következik be, a jogviszony nem jön létre. A tulajdonátruházás szigorúan jogcímes jelenség.¹⁴² A hatályos Ptk.-hoz fűzött indokolás ki is emeli, hogy a tulajdon átruházása a jogcímes-tradíciós rendszert követi, melyhez a jogcímen felül az ingatlanok esetében a dologi jogi jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is megköveteli az ügylet érvényességének feltételeként,¹⁴³ továbbá a jogcímnak az ügyletegyeség elvéből következően érvényesnek is kell lennie.¹⁴⁴

Ki kell emelni egy *sajátos szerzési módot*, amelyet a kárpótlás során alakított ki a jogalkotó. A tulajdoni igények nem évülnek el,¹⁴⁵ mégis a kárpótlás során az el nem évülő tulajdoni igény helyett egy részleges kárpótlási igényt állapított meg, mely a *kárpótlási jegyben* testesült meg. A kárpótlási jegy voltaképpen egy 1994. december 31-ig kamatozó, bemutatóra szóló, átruházható értékpapír lett, amely alapján a kárpótlási

¹³⁹ SZLADITS Károly [1930] 147-169. az ingatlan tulajdonszerzés telekkönyvi bejegyzéssel, 170-182., a telekkönyvezett ingatlan tekintetében, nem telekkönyvezett ingatlan tekintetében 183-191. a tényleges birtokos helyzet szemben a telekkönyvvel.

¹⁴⁰ A tradicionális átruházási rend szerint a dolog átadása is szükséges, míg az absztrakt átruházási rendszerben a dolog tényleges átadására nincs szükség. Ez utóbbira példa lehet Franciaország, ahol a tulajdonjog átszállásához nem kell a dolog átadása. TATTAY Levente [2009] 36.

¹⁴¹ Lenkovics Barnabás [2003] 15.

¹⁴² VILÁGHY Miklós-EÖRSI Gyula [1965] 316., lásd még LENKOVICS Barnabás [2008] 122.

¹⁴³ Ptk. indokolás az Ötödik Könyv Második rész V. cím IX. fejezetéhez írt része.

¹⁴⁴ LENKOVICS Barnabás [2008] 122.

¹⁴⁵ Ptk. 5:35. § A tulajdoni igények nem évülnek el.

eljárás - speciális földárverési eljárás, licitálás - keretében lehetett földet szerezni. A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény alapján a részarány-földtulajdonosok kérelmére földkiadási eljárás keretében - határozattal, egyezséggel vagy sorsolással - lehetett a tulajdonosok igényét kielégíteni közös tulajdonú táblák vagy önálló ingatlanok kialakításával. Ezt azonban a Tft. nem tekintette földtulajdonszerzési jogcímmek. A hatósági határozat vagy árverés esetén a szerzést az eredeti és származékos szerzés határesetének tekinti a szakirodalom, mivel nem az előző tulajdonos személyétől, hanem annak tulajdonjogától független szerzésről beszélhetünk, ugyanakkor a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.)¹⁴⁶ szerint fennmaradnak bizonyos, az ingatlant terhelő jogok, mint a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, illetve a haszonélvezeti jog.¹⁴⁷

A föld nem tekinthető a tulajdonjog egyszerű dologi jogi tárgyának, mivel korlátozott mértékben áll rendelkezésre, sajátos jellemzőiből fakadóan olyan értékkel bíró dolog, mely képes áruként vagy akár vagyonként funkcionálni és szociális kötöttsége miatt lehetőséget és kötelezettséget is biztosít a mindenkori hatalom számára, hogy ezen kötöttségek rendszerén keresztül hatást gyakoroljon a forgalmi viszonyokra; tehát a magánjogi mellett közhatalmi szerepet is betölt. A Tft. tulajdonszerzésnek tekintette a föld tulajdonjogának - ideértve a részarányként meghatározott tulajdont is - bármilyen polgári jogi jogcímen (szerzőmódon) történő megszerzését, kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést.¹⁴⁸ Speciális szerzőmódnak minősült a termőföldnek a szövetkezetekbe,¹⁴⁹ később pedig gazdasági társaságba apportként való bevitele, melyet ebben az időszakban nem akadályozott jogszabály, így közvetett szerzési módként funkcionálhatott.

A mezőgazdasági föld, mint tulajdon fogalmi körének meghatározása is dologi jogi alapról indul, hiszen ahhoz, hogy tulajdoni tárgynak minősüljön, szükséges a *forgalomképesség* (ideértve a korlátolt dologi jogokkal való megterhelést is) és az átruházás módjának meghatározása.¹⁵⁰ A forgalomképesség a termőföld esetében az alkotórész és tartozék kapcsolatában speciálisan merül fel. Az alkotórész és a dolog között tartós kapcsolat van, mely nemcsak fizikai jellegű lehet, hanem a dolgok rendeltetésének egymásra utaltságában is jelentkezhethet, így a

¹⁴⁶ Vht. 137. § (1) bekezdése

¹⁴⁷ LENKOVICS Barnabás [2003] 25.

¹⁴⁸ Tft. 4. §

¹⁴⁹ Lásd a témáról bővebben: PRUGBERGER [1985], [1988]

¹⁵⁰ Ptk. indokolása az Ötödik Könyv Második rész III. címhez írt része.

használhatóság fokozása is ilyen szempont. Az alkotórész tulajdonjoga a földolog tulajdonjától nem válhat el, így külön nem ruházható át és nem terhelhető meg, csak külön törvényi rendelkezés alapján képezheti külön tulajdon tárgyát.¹⁵¹

Egyes országokban¹⁵² a mezőgazdasági földek sorsával szorosan összefügg az ahhoz tartozó alkotórészek, tartozékok jogi sorsa, sőt a *mezőgazdasági üzem* fogalma,¹⁵³ mint gazdasági egység nemcsak a termőföldre, hanem az ahhoz tartozó mobil és immobil elemekre is értendő, így a mezőgazdaságban használt gépekre, berendezésekre és a földterületen álló főépületekre, melléképületekre is kiterjedhet. Így csak együtt forgalomképesek, ami azt a célt szolgálja, hogy a mezőgazdasági üzem, mint egység működőképessége biztosított legyen. A mezőgazdasági üzemnek, mint dologösszességnek van gyümölcse, tartozéka és alkotórésze. Így akár átruházással, akár öröklés útján történik a föld tulajdonjogának átszállása, az csak egyben lehetséges, sőt a használatba adás, a zálogjoggal való megterhelése vagy a végrehajtás is csak mint egészre vagy annak jogilag önállóan is forgalomképesnek tekintett alkotóelemére nézve jogszerű. A magyar agrárszabályozás a mezőgazdasági üzem fogalmát az Fftv. óta ismeri, nem fedte azonban a Nyugat-Európában használatos üzem-fogalmat. Több szerző, így például Kurucz Mihály is, régóta szorgalmazza a mezőgazdasági üzem megjelenését az agrárviszonyokban.

Az *üzem* gazdasági kategória, amely tulajdonjogviszony alanyától független.¹⁵⁴ A magyar polgári jog dogmatikájában az alkotórész és a tartozék elvi megközelítéséből¹⁵⁵ kiindulva a mezőgazdasági üzem nem

¹⁵¹ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 378.

¹⁵² Például Franciaországban jellemző a mezőgazdasági üzem, mint jogi jelenség együttes kezelése, de a modellértékűnek tekintett dán mezőgazdaság, vagy akár a német agrárjog is használja ezt a kategóriát.

¹⁵³ A monográfia csak érinti a mezőgazdasági üzem fogalmát, azzal behatóan - a téma nagyságára tekintettel - nem kíván foglalkozni, mindössze a föld tulajdonjogának átszállására vonatkozó általános dogmatikai elvekhez képest példálózóan mutat rá az egyes eltérésekre.

¹⁵⁴ KURUCZ Mihály [2008] 7.

¹⁵⁵ Alkotórésznek minősül, ami a saját maga vagy a földolog megsemmisítése, aránytalan mértékű megrongálódása, használatának, illetve jogi vagy gazdasági céljának megváltoztatása nélkül attól el nem választható. A kapcsolat a földolog és az alkotórész tekintetében addig áll fenn, amíg a közöttük lévő alkotórészi kapcsolatot teremtő összefüggés olyan erős, hogy annak állandó jellege nyilvánvaló. Az állandóság a földolog és alkotórész között elsősorban a földolog gazdasági célja szerint állapítható meg. Ezért nem válik a telek alkotórészévé az olyan építmény, amelyet állandó kapcsolat célja nélkül létesítenek a telken. A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 378.

könnyen értelmezhető kategória.¹⁵⁶ Jogdogmatikai problémát jelent a magyar jogban a dolog-fogalom fizikai és nem fizikai (így a vagyoni értékű jogok) jellemzőinek együttkezelése, ezért azt vagyonösszességként és nem kizárólag dologösszességként indokolt szabályozni.¹⁵⁷ A földek vonatkozásában ezt újraértelmezendő, hogy mint gazdasági egység megjelenhessen a jogi szabályozás önálló tárgyaként nemcsak adózási jogi kérdésekben, hanem akár az öröklési jogban is. 2021-ben jelent meg az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény, mely lényegében a gazdaság ingatlan és ingó dolgainak együttes kezelését kísérelte meg a gazdaságátadás viszonylatában.

A korábbi Ptk. szerkezetében a földviszonyokhoz kapcsolódó speciális *mezőgazdasági termékértékesítési szerződés* is helyet kapott. A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés sajátos karriert futott be az egyes szerződéstípusok között, mivel sokáig nevesített szerződéstípusként létezett a polgári jogban, majd kikerült abból, mivel a jogalkotó szerint a mezőgazdasági termékek értékesítésére a hasonló, rokon vonásokat felmutató szerződéstípusok megfelelőek, így nem szükséges azt külön típusban szabályozni. Sárándi Imre álláspontja szerint a mezőgazdasági termékforgalom – melynek alapvető formája a felvásárlási szerződés¹⁵⁸ – nagyban függ attól, hogy milyen a mezőgazdasági készlete az adott országnak és azt milyen módon osztja el, illetve van-e az államnak begyűjtő funkciója vagy ezt a funkciót átvállalja a kapitalista viszonyok között a termelők és a vállalatok közötti termékforgalom.¹⁵⁹ Tipikus esetben a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés dologszolgáltatásra irányuló áruszerződés, melynek viszonyai áruviszonyok.¹⁶⁰ Sárándi ugyan 1986-ban – nem elítélhető módon – kiemeli a termelőeszközök állami tulajdonát, illetve a termelők és értékesítők érdekközösségi alapon történő osztállyá szerveződésének esetét, de ez az okfejtése a szocialista viszonyok piacgazdasággá történő átalakulása kapcsán elévült, így a mezőgazdasági termék jelentőségénél már nem tényezők, ezért azt figyelmen kívül kellett hagyni, ugyanakkor a mezőgazdasági termék sajátosságai, mint a szerződés differentia specificája, Sárándi szerint alátámasztják e szerződéstípus önálló létjogosultságát:¹⁶¹

- a mezőgazdasági termelés évről-évre megújuló, de nem folyamatos

¹⁵⁶ Bár ORLOVITS Zsolt rámutat arra, hogy az agrárüzem öröklési jogban való értelmezése nem teljesen idegen a magyar jogtól. ORLOVITS Zsolt [2010] 421.

¹⁵⁷ Lásd ORLOVITS Zsolt [2010] 422.

¹⁵⁸ SÁRÁNDI Imre [1986] 151.

¹⁵⁹ SÁRÁNDI Imre [1986] 153.

¹⁶⁰ SÁRÁNDI Imre [1986] 168.

¹⁶¹ SÁRÁNDI Imre [1986] 174-194.

tevékenység,

- a mezőgazdasági termékek áruként való jelentkezése ciklikus, az irántuk való szükséglet állandó,
- természeti tényezők és biológiai törvényszerűségek befolyásolják a növénytermesztést és állattenyésztést,
- A mezőgazdasági termék sajátossága a túlkínálat megjelenésének lehetősége a piacon,
- a legfőbb termelőeszköz a föld, melyet évről-évre művelnek, míg a mezőgazdasági terméket előállítják; a földnek - mint a termelés eszköze és tárgya, és mint nemzeti vagyon - folyamatos karbantartása, állagának megóvása nemzeti érdek,
- a mezőgazdasági termék a befejezett mezőgazdasági tevékenység eredményének pillanatában rendelkezik a legjobb tulajdonságokkal,
- a jövőbeli termékre kötött szerződésbe bele kell kalkulálni a teljesítés nehézségeit, melyek akár részben vagy egészben lehetetlenné tehetik a termék várt tulajdonságait,
- a mezőgazdasági termék jellegzetessége, hogy saját részre fel is használhatja az előállító,
- a mezőgazdasági termékek előállításának fontos gazdasági és társadalompolitikai következményei vannak, melyeket az értékesítésnél figyelembe kell venni; mint pl. a termelő szövetkezetek, háztáji gazdaságok,
- objektív a helyzet a piacon, hogy a felvásárló az erősebb pozícióban van, míg a termelő gyenge piaci pozíciót birtokol.

„A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés az az áruszerződés, amely a mezőgazdasági termék-árak országos tömegforgalmát a termelőtől az élelmiszer-kereskedőig, a feldolgozóig, az exportőrig röviden: a termelőtől a kereskedőig (kivételesen közöttük is) a mezőgazdasági termék-áruban megtestesülő viszonyokra tekintettel kialakult speciális árukapcsolatok jellemző vonásainak komplex figyelembevételével közvetíti.”¹⁶² Több évre szóló szerződésként a jogi jellege hosszú távra meghatározza a felek közötti kapcsolatot, ebben az esetben a felek az árban nem voltak kötelesek megállapodni.¹⁶³ A korábbi Ptk. kommentár a gazdasági társaságokat létrehozó társasági szerződés jellemző ismérveit vonultatta fel e szerződéstípusnál, azzal a különbséggel, hogy a gazdasági társaságnál szükséges irányító szerv létrehozása, míg a mezőgazdasági termékértékesítési szerződésnél erre nem feltétlenül volt szükség. Alapvető

¹⁶² SÁRÁNDI Imre [1986] 200.

¹⁶³ A korábbi Ptk. 422. § (2) bekezdése.

sajátosság, hogy a felek a termelést, feldolgozást vagy az értékesítést közös kockázatviselés mellett végzik, és az így elért nyereséget szétosztják egymás között.¹⁶⁴

Sárándi már 1986-ban rámutatott arra, hogy az adásvételi szerződésbe, illetve áruszerződésbe és a vállalkozási szerződésbe, valamint a szállítási szerződésbe a jogi szakma bekezelhetőnek tartotta a mezőgazdasági termékértékesítést, de mint önálló szerződéstípusnak a megtartását Sárándi még jó ideig szükségszerű megoldásnak tartotta.¹⁶⁵ Ezt a korábbi Ptk. azon szabálya is mutatja, miszerint a mezőgazdasági termékértékesítési szerződésre - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - az adásvétel, illetőleg a vállalkozás szabályait kell megfelelően alkalmazni.¹⁶⁶ Az 1977-es Ptk.-módosítás megtartotta önálló szerződési formaként,¹⁶⁷ a 14/1978. (III.1.) MT rendelet kifejezetten a mezőgazdasági termékértékesítési szerződésről szólt, de a mezőgazdasági termékértékesítési szerződések már a 2004-ben írt kommentár szerint is jelentős mértékben csökkentek, aminek több oka volt. A privatizáció következtében felbomlott az állami termelő és felvásárló gazdaságok, valamint szervezetek hálózata, és nem helyettesítették azonnal a magántulajdonra épülő gazdaságok és szervezetek, nem alakult ki a megváltozott tulajdonviszonyoknak megfelelő agrárüzemi rendszer, és a meglévő nagyüzemek is súlyos válságba kerültek a nem megfelelő agrár-és támogatáspolitikai következményeként.¹⁶⁸ Így elveszítette a jelentőségét, a jelenlegi Ptk. nem nevesíti e szerződéstípust. Mégis szükséges a mezőgazdasági termékértékesítési szerződést felvázolni már csak amiatt is, mert különösen a rendszerváltásig elég nagy számban jöttek létre olyan vállalatok, amelyek a termelők és az értékesítők között biztosították a kapcsolatot, ráépülve olykor a korábbi termelőszövetkezeti hálózatra. A rendszerváltást követően ezek a cégek is beszálltak a „földbizniszbe” azáltal, hogy mivel közel voltak a termelésben részt vett földekhez pontosan tudták, hogy melyiket érdemes

¹⁶⁴ Polgári Törvénykönyv Magyarázata [2004] 1671.

¹⁶⁵ SÁRÁNDI Imre [1986] 223., hasonlóan, a nevesített szerződés mellett foglal állást PRUGBERGER Tamás [1972], [1974]

¹⁶⁶ A korábbi Ptk. 422. § (4) bekezdése.

¹⁶⁷ A korábbi Ptk. 417. § (1) bekezdése: mezőgazdasági termékértékesítési szerződés alapján a termelő meghatározott mennyiségű, magatermelte terményt, terméket vagy saját nevelésű, illetőleg hizlalású állatot köteles kikötött későbbi időpontban a megrendelő birtokába és tulajdonába (kezelésébe) adni, a megrendelő pedig köteles terményt, terméket, illetőleg állatot átvenni és az ellenértéket megfizetni. (2) A szerződés tárgya valamely terméknek meghatározott területen megtermelése, továbbá állat nevelése vagy hizlalása is lehet. (3) Gazdálkodó szervezet a nem maga termelte termény, termék és a nem saját nevelésű, illetve hizlalású állat továbbadására is köthet mezőgazdasági termékértékesítési szerződést.

¹⁶⁸ Polgári Törvénykönyv Magyarázata [2004] 1673.

felvásárolni, a kárpótlásban mely földterületek vesznek részt, sőt kik igényelhetők vissza a részeges kárpótlás keretében a földjeiket, akiktől szinte azonnal át is vették azokat igen csekély összegért. Mivel a jogi személyek földvásárlása 1994-ig nem volt tiltott, ezért sok esetben e cégek közül kerültek ki az új földtulajdonosok, földek tulajdonjogát szerezték meg, vagy ha szükség volt ezen felül is további földterületekre, akkor azt akár a használati jog megszerzésével biztosították.¹⁶⁹

3. A földhasználatra vonatkozó jogok megszerzésének lehetséges jogcímei

A földhasználatra vonatkozó jogviszonyok esetén a föld közvetett használata valósul meg, mivel azt nem a tulajdonos használja.¹⁷⁰ Dogmatikai nehézséget okoz, hogy a használatra irányuló jogviszonyok jellege mind dologi mind pedig kötelmi jogi jellemzőket is tartalmazhat, ugyanakkor a korábbi és az új Polgári Törvénykönyv is tradicionális okokból a használati jogokat¹⁷¹ a tulajdonjog szabályai körében helyezte el.¹⁷² A *dologi* jogban érvényesülő típuskénszer miatt a jogcímes használati jogok korábban haszonélvezet,¹⁷³ használat joga,¹⁷⁴ földhasználat,¹⁷⁵ telki szolgálat¹⁷⁶ vagy akár közérdekű használati jog¹⁷⁷ formájában is fennállhattak.¹⁷⁸ A *kötelmi jogcímek* közé¹⁷⁹ pedig besorolható a haszonbérlet, a szívességi földhasználat, a felesbérlet és a részesművelés.¹⁸⁰ Bár a haszonbérleti szerződések földhasználati nyilvántartásba történő bevezetése¹⁸¹ a dologi és kötelmi jogi jellemzők közeledése irányába hat.¹⁸²

A *szívességi földhasználat*nak korábban volt, de az Fftv. hatályba lépése

¹⁶⁹ Lásd még: PAPIK Orsolya [2015]

¹⁷⁰ DOMÉ Györgyné-HÁRSFALVI Rezső-KURUCZ Mihály-RÉTI Mária-SÜVEGES Márta-VASS JÁNOS: Agrárjog (előadásvázlatok) [1994] 142.p., hivatkozva HOLLÓ Klaudia [2013] 147.

¹⁷¹Ptk. Ötödik Könyv VIII. cím – földhasználat, haszonélvezet, használat

¹⁷² LENKOVICS Barnabás [2014] 211.

¹⁷³ korábbi Ptk. 157-164. §§, Ptk. 5:146-158. §§

¹⁷⁴ korábbi Ptk. 165. §, a használati jog: Ptk. 5:159. §

¹⁷⁵ korábbi Ptk. 155-156. §§, Ptk. 5:145. §

¹⁷⁶ korábbi Ptk. 166-170. §§, Ptk. 5:160-163. §§

¹⁷⁷ korábbi Ptk. 171. §, Ptk. 5:164. §

¹⁷⁸ NAGY Olga [2008] 19.

¹⁷⁹ NAGY Olga [2008] 20.

¹⁸⁰ A földhaszonbérlet, felesbérlet és részesművelés szabályozásáról lásd bővebben BOBVOS Pál [2002], OLAJOS István [2010]

¹⁸¹ Még ha nem is érvényességi feltétele a szerződésnek, ld. ORLOVITS Zsolt [2010] 427.

¹⁸² ORLOVITS Zsolt [2010] 426. egyenesen jogi-dogmatikai áttörésnek nevezi a tartós jogok ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésével kialakult új szemléletet, amely e jogokhoz dologi jogi – kötőerőt eredményező – jellemzőt társíthat.

óta nincs különösebb jelentősége, mivel az szigorú szabályokat ír elő a földhasználat megszerzésére, így jellemzően mentességet ezen a korlátozások alól csak bizonyos esetekben, pl. közeli hozzátartozók esetén¹⁸³ enged a jogszabály. A *részesművelés* és *felesbérlet* egy sajátos természetbeni megosztás lehetővé tevő használati forma,¹⁸⁴ amelyre vonatkozóan inkább a jogtörténeti hagyomány indokolta a meglétük fenntartását.¹⁸⁵ Lényege a föld tulajdonosa és használója közötti feladat- és jövedelemmegosztás. Lehetőséget adott ezáltal azonban a föld forgalmára vonatkozó szabályok alóli kibújásnak, mivel például a Tft. birtokmaximumára vonatkozó korlátozások nem voltak érvényesek az ilyen formájú használatra. A jelenlegi földszabályozásban is benne maradtak ezen formák annak ellenére, hogy adójogi vonzataik sem voltak mindig egyértelműek. Ezen felül az ILO ajánlásával¹⁸⁶ is ellentétes a természetbeni ellentételezés - amivel a részesművelő, illetve felesbérelő tartozhat a föld tulajdonosának - mivel az természetbeni bérrel díjazott munkaszerződést palástolhat¹⁸⁷ és a bérlő, illetve mezőgazdasági munkás kizsákmányolására nyújt lehetőséget.¹⁸⁸ A föld ilyen formában történő használatához *indokolt érdek* fűződhetett, mindketten jól járhattak, ha a feladatokat és az ahhoz szükséges költségeket megosztják, mivel ez kisebb anyagi terhelést jelent a felekre, és a föld művelésben tartása,¹⁸⁹ mint cél könnyebben megvalósulhat adott esetben, továbbá *személyesebb* marad közöttük a kapcsolatot, mint a haszonbért évente teljesítő haszonbérlővel, így a tulajdonos közvetlenül is *hatást* gyakorolhat a földjének mezőgazdasági sorsára, aminek saját megműveléséhez esetleg nem lenne meg a megfelelő személyi vagy anyagi potenciálja. Viszont mindenképpen javasolt volt vagy *megszüntetni* ezen formákat, ezért a jogalkotó a 2028. évben történő végleges kivezetésükről döntött.

A haszonélvezeti jog alapítása a földre vonatkozóan számos kérdést vetett

¹⁸³ Lásd később az Fftv. tulajdonszerzési képesség kapcsán felvázolt szabályait.

¹⁸⁴ Nem igazán használatos forma, így reális alternatívát nem jelentett a haszonbérleti szerződéssel szemben. ORLOVITS Zsolt [2010] 428. És kivezetésre kerül 2028-ban.

¹⁸⁵ A déli európai államoknál is előfordul, pl. Spanyolország földszabályozásánál.

¹⁸⁶ A Magyarország által aláírt 1946-os ILO-egyezményben rögzítettek szerint a munkadíj természetbeni része nem haladhatja meg az 50%-ot. A korábbi magyar Munka törvénykönyve értelmében 20%-nál több nem lehetett, míg az új Munka Törvénykönyve ezt a kérdést nem rendezti. PRUGBERGER Tamás [2014] 166.

¹⁸⁷ PRUGBERGER Tamás [2014] 166.

¹⁸⁸ Lásd TANKA Endre [2000] hivatkozva BOBVOS Pál [2010] 47.

¹⁸⁹ Tekintettel arra, hogy a földárak és a haszonbérleti díjak folyamatosan emelkedtek, „a földhasználati jogok megszerzése tekintetében földhétség alakult ki, amelyet a támogatási jogok jövőbeni megszerzése is meghatározó mértékben motivál.” Fftv.-hez fűzött indoklás 3. pontja

fel. Már a Tft. egyik beiktatott módosításával¹⁹⁰ elrendelte a jogalkotó a földre vonatkozó haszonélvezeti jog törvény erejénél egy jövőbeli időpontban, 2033. január 31-ével való megszüntetését, amely már úgy is jelentős ellenreakciót váltott ki.¹⁹¹ Egy több földrészletre határozatlan idejű haszonélvezeti joggal rendelkező gazdasági társaság emiatt alkotmányjogi panasszal fordult az AB-hoz, mondván, hogy a haszonélvezeti jogra, mint egyéb dologi jellegű vagyoni jogra kiterjed a tulajdonjog alkotmányos védelme.¹⁹² A haszonélvezeti jog törvény erejénél fogva történő megszüntetése épp ezzel ellentétes, mondhatni a kisajátítással azonos hatású intézkedésnek minősül, és nem jár hozzá garanciális kártalanítás,¹⁹³ és ezáltal sérti a jogbiztonsághoz való jogot és az uniós jogot. Az AB a 3199/2013. (X.31.) AB határozatban az alkotmányjogi panaszt elutasította azon az alapon, hogy a Tft.-módosítás célja éppen az, hogy a termőföld, mint kivételes „jóság” használatára, hasznosítására a diszpozitivitás és a szerződési szabadság korlátozottabban érvényesüljön, és azt a jogalkotó befolyásolhassa. Rámutatott arra is, hogy a kisajátítás esetében tulajdonátszállásról is szó van, míg a haszonélvezeti jog megszűnése a földtulajdon tehermentesítését jelenti.¹⁹⁴ Hivatkozott az AB a már elfogadott, de még akkor hatályba nem lépett Fftv. szabályokra a haszonélvezeti jog semmissége kapcsán. Végül ezt fokozva az Fftv. hatályba lépésével a korlátozás kijátszásának elkerülése érdekében¹⁹⁵ az átmeneti rendelkezéseket szabályozó, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) ipso iure 2014. május 1-jével¹⁹⁶ szüntette meg a haszonélvezeti jogokat. A földre vonatkozó haszonélvezet¹⁹⁷ már csak

¹⁹⁰ Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CCXIII. törvény 16. §-sa állapította meg a Tft. 91. § (1) bekezdését, amely szerint a 2013. január 1-jén fennálló, határozatlan időre vagy 2032. december 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog 2033. január 31-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

¹⁹¹ Eredményként született meg a 3199/2013. (X.31.) AB határozat.

¹⁹² A földtulajdon alkotmányjogi védelme kapcsán lásd még: TÉGLÁSI András [2012] [2013]

¹⁹³ A kisajátítás közérdeken alapul és kivételes jellegű, legfontosabb garanciája a teljes, feltétlen, azonnali kártalanítás.

¹⁹⁴ Id. AB hat. II. [20]

¹⁹⁵ Lásd VASS János [2014] 11.

¹⁹⁶ Fétv. 108. § (1) bek.: A 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog továbbá használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

¹⁹⁷ A Ptk. általános haszonélvezeti szabályai szerint a természetes személy jogosult haláláig, jogi személy részére legfeljebb ötven évig állhat fenn a haszonélvezet, lásd 5:146-158. §§.

közeli hozzátartozók javára alapítható szerződéssel és maximum 20 évre.¹⁹⁸ A földre vonatkozó haszonélvezeti jogok ily módon történt törvény általi megszüntetése sok érdekelten váltott ki ellenérzést. A haszonélvezeti jog alapján történő földhasználatba befektető személyek a tulajdonhoz való joguk csorbulásaként tekintettek a korábban 20 évre szabott átmeneti időre, amely végül négy és fél hónapnyi átmeneti időre csökkent. Az uniós jog oldaláról¹⁹⁹ is támadták a földre vonatkozó haszonélvezet ily módon történő megvonását, melynek eredményeként a jogalkotó a kompenzáció jogintézménye mellett döntött.²⁰⁰

A *haszonkölcsön* szerződést, mint földhasználati lehetőséget pedig az Fftv. eltörölte²⁰¹ oly módon, hogy az Fftv. hatálybalépése előtt megkötött haszonkölcsön szerződések meghosszabbítását semmisnek tekintette, míg a 2013. december 15. napján fennálló határozott vagy határozatlan idejű haszonkölcsön szerződések 2014. december 31. napján törvény erejénél fogva megszűntek.

Ha szigorúan nézzük ugyanakkor a használati jogcímek közé az Fftv. egy új jogcímet vezetett be 2015. január 1-től:^{202a} *rekreációs célú földhasználatot*,²⁰³ amelynek specialitása, hogy az egyik oldalon a települési önkormányzat áll, mint használatba adó, a másik oldalon pedig földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó áll. A szerződés tárgya 1-től 5 gazdasági évre kiterjedően az önkormányzat legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földjének használatba adása a saját, illetve az együttélő családtagok szükségleteinek fedezésére.

A használati formák közül a haszonbérlet a legelterjedtebb forma, ezért annak dogmatikai vizsgálata indokolt.

3.1. A haszonbérleti szerződés

A haszonbérleti szerződésre²⁰⁴ a Polgári Törvénykönyv és a mindenkor hatályos földforgalmi törvény szabályai vonatkoznak. A Ptk. a Használati Szerződések között szabályozza és a dologbérlet dogmatikai szabályaira és

¹⁹⁸ Fftv. 37. § (1) (2) bekezdései

¹⁹⁹ Különösen a szomszédos osztrák gazdák érdekeltségeire tekintettel.

²⁰⁰ Bővebben lásd később.

²⁰¹ Fftv. 70. § (2) bekezdése

²⁰² Megállapította a 2014. évi XCIX. törvény 426. §-a

²⁰³ Fftv. 38. § (1a) bek.

²⁰⁴ A mezőgazdasági haszonbérletről bővebben lásd: KISS Tibor [2014], a haszonbérleti szabályozás árnyoldalai tekintetében lásd OLAJOS István [2001/1]

szubszidiárius alkalmazására alapítva²⁰⁵ tárgyalja a haszonbérleti szerződést, melyre a korábbi Ptk. külön hivatkozott,²⁰⁶ a Ptk. a haszonbérleti szerződésbe foglalva tartalmazza. A Ptk. 6:349. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet a hasznát hajtó dolog időleges használatára vagy hasznát hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.²⁰⁷

A korábbi Ptk. a mezőgazdasági földterület haszonbérletére vonatkozó speciális mezőgazdasági haszonbérlet szabályait tartalmazta,²⁰⁸ melyet a haszonbérlet egy speciális altípusának tekintett.²⁰⁹ A mezőgazdasági haszonbérlet egy meghatározott mezőgazdaságilag hasznosítható dolog vagy jog időleges használata, vagy hasznosítása haszonbér fejében.²¹⁰ A haszonbérleti jog megszerzését követően a haszonbérleti jog egyébként forgalomképtelen. A haszonbérleti szerződéshez kötelező *írásbeliséget* ír elő²¹¹ a jogszabály és a korábbi Ptk.²¹² kimondta, hogy jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti, emellett a mezőgazdasági földterület alhaszonbérbe adását tiltotta²¹³ az idézett jogszabályhely azzal a jogkövetkezéssel, hogy a törvény eltérő rendelkezése hiányában az ily módon kötött alhaszonbérleti szerződés semmis. Ez alól a semmisségi szabály alól egyébként a 2002. évi XXIII. törvénnyel módosított Tft. 12/A. §-ában foglalt, 2002. szeptember 2. napjától hatályban volt rendelkezése kivételt engedett a termelési integráció megvalósítása érdekében, ugyanis gazdasági érdek fűződött ahhoz, hogy termőföld használatát időlegesen, határozott időre átengedje a haszonbérlet a haszonbérbeadó hozzájárulásával más földhasználó személy részére. Amennyiben azonban nem a termelési integráció volt a célja az alhaszonbérletnek, úgy az érvénytelenség jogkövetkezései álltak be, a szerződés semmis volt.²¹⁴ Ezen módosításnak a célja az volt, hogy a földhaszonbérlet beviessék az általuk használt földet a beszerző-

²⁰⁵ Ptk. 6:356. §

²⁰⁶ Korábbi Ptk. 452. § (1) bekezdése

²⁰⁷ Ptk. 6:349. § (1) bekezdése

²⁰⁸ OLAJOS István [2001/1] 21.

²⁰⁹ Bobvos Pál szerint lényegében csak a szerződés tárgya határozza el a haszonbérlet egyéb eseteitől, amelyek azonban sajátos jellegű biztosítanak annak. BOBVOS Pál [2010] 38.

²¹⁰ OLAJOS István [2008] 124.

²¹¹ Ptk. 6:349. § (2) bekezdése

²¹² Korábbi Ptk. 254. § (3) bekezdése

²¹³ Az alhaszonbérlet tilalma már az 1914-es magyar magánjogi törvénytervezetben megjelent. ORLOVITS Zsolt [2010] 427.

²¹⁴ OLAJOS István [2008] 125.

értékesítő típusú szövetkezetekbe.²¹⁵ Orlovits Zsolt rámutatott arra is, hogy az alhaszonbérlet tilalmának bizalmi elve szembekerülhetett az előhaszonbérleti joggal, ami korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogát, hogy annak adhassa bérbe a földet, akiben megbízik.²¹⁶

A haszonbérleti szerződés *alanyai* a haszonbérbeadó és a haszonbérelő. A mezőgazdasági hasznosítású földek esetében a szerződés alanyait illetően specifikumokat tartalmaz a jogi szabályozás. Jellegetően fogva a haszonbérleti szerződés meghatározott időre szól; a föld művelési ágának megfelelő időtartamot határoz meg a jogalkotó a földtörvényekben. A gyakorlatban azonban kérdésként merült fel a közös tulajdonban levő földterület esetében, hogy minden tulajdonostársnak szerződnie kell-e a haszonbérelővel vagy elegendő a tulajdoni hányaddal rendelkezők többsége²¹⁷ különösen, ha osztatlan közös tulajdonról van szó. A polgári jog általános szabályai szerint a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában szavazhatnak. A szótöbbséggel való határozathozatal²¹⁸ tükrében a kisebbség keresettel fordulhat a bírósághoz,²¹⁹ amely ez alapján bíróság dönthet a megfelelő szabályozásról az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően.²²⁰ Amíg azonban a korábbi Ptk.²²¹ szerint az egyhangú határozathozatal a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz és az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez volt szükséges; addig az új Ptk.²²² kivette ebből a dolog hasznélvezetbe vagy használatba adását.²²³ A földre vonatkozó közös tulajdon speciális, mert a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges²²⁴ a föld haszonbérbe adásához, más ügyekben, pl. a szolgalmi jog alapításához többségi döntés

²¹⁵ Lásd bővebben: OLAJOS István [2002] 13-17.

²¹⁶ ORLOVITS Zsolt [2010] 428., ugyanitt hivatkozik JÓJÁRT-KURUCZ [2008] 183. álláspontjára miszerint az agrárüzem bérbeadása is jelenhet ex lege kivételt a tilalom alól, ha az üzemnek része a haszonbérbevett földterület.

²¹⁷ ORLOVITS Zsolt [2010] 424.

²¹⁸ Ptk. 5:78. § (1) bek.

²¹⁹ Ptk. 5:79. §, korábbi Ptk. 143. §

²²⁰ Lásd Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 8. sz. állásfoglalása, alkalmazása tekintetében lásd az 1/2014. Polgári jogegységi határozatot

²²¹ Korábbi Ptk. 144. § a) és b) pontja

²²² Ptk. 5:78. § (2) bek.

²²³ Az a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz és az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz szükséges.

²²⁴ HOLLÓ Klaudia [2014] 12. is hivatkozza, hogy a haszonbérbe adáshoz a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, viszont, ha akár egy tulajdonostárs személye is bizonytalan volt, akkor lehetetlen egyhangú döntést hozni. Lásd még Fétv. 74. § (2) bek.

kell.²²⁵ A közös tulajdonra vonatkozó szabályoknál mindig érdemes dogmatikai összhangban pontosan rendezni a kérdést, mivel a haszonbérleti jogviszony háttéranyagát a Ptk. adja az Fftv. rendelkezései mellett.²²⁶

A haszonbérleti szerződés *tartalmát* illetően a Ptk. szabályozza a haszonbérelő jogait és kötelességeit, melyek körében a haszonbérelő a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult a dolog hasznainak szedésére, míg köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.²²⁷ A korábbi Ptk. szabályozása ez utóbbi iránt írt elő kötelezettséget, míg a rendes gazdálkodás követelményét nem fogalmazta meg.²²⁸

A haszonbérelő köteles továbbá haszonbért fizetni az általa haszonbérelt földterület után, melyet időszakonként utólag kell megfizetni. A mezőgazdaság azonban kifejezetten olyan ágazat, amelyben a természeti tényezőknek való kitettség igen nagy, ebből adódóan a kockázata is nagy, hiszen nem lehet előre megjósolni, hogy az adott gazdasági év milyen termelési viszonyokat tesz lehetővé és milyen eredménnyel zárul. Erre vonatkozóan speciális lehetőséget biztosít a jogszabály ennek jogi figyelembevételére a haszonbér megfizetésének szabályai kapcsán. Ugyanis maga a Ptk. lehetőséget nyújt a haszonbér méltányos mérséklésére vagy elengedésére abban az évben, amikor elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt az átlagos termés kétharmada sem termett meg. Ezt azonban a haszonbérelőnek igényelnie kell; méghozzá a termés betakarítása előtt közölnie kell ezt a haszonbérbeadóval. A mérsékelt vagy elengedett haszonbér utólag nem – így a korábbi Ptk. szövegezés szerint a következő évek terméséből sem – követelhető.²²⁹ A Tft. hasonlóan szabályozta a haszonbérfizetési kedvezményt, amennyiben az időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági

²²⁵ A szolgálommal terhelt közös tulajdonban álló föld esetén a szolgálmi jog alapításához a használati megosztás szerint érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított többségének írásbeli döntése szükséges. (Fétv. 25. §)

²²⁶ A haszonbérletre az Fftv. rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyv és a Fétv. szabályai irányadók, kivéve az öröklés jogcímén megszerzett földhaszonbérletet (Fftv. 38. § (2) bek.), a közös tulajdonban álló földek használatára pedig eltérő rendelkezések hiányában a Ptk. közös tulajdon használatára vonatkozó rendelkezések alkalmazandók. (Fétv. 69. § (1) bek.)

²²⁷ Ptk. 6:350. § (1) (2) bekezdései

²²⁸ Korábbi Ptk. 255. § (2) bekezdése: mezőgazdasági földterület haszonbérelője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

²²⁹ A korábbi Ptk. 256. § (3) bekezdése, Ptk. 6:352. §

káresemény vagy időjárási és más természeti jellegű elháríthatatlan külső ok (vis maior) miatt legalább 30 %-os hozamcsökkenés állt be. Ezt azonban az agrárkár-megállapító szerv kellett, hogy igazolja és csak a szokásos mérték haszonbérleti díjat fizető haszonbérletlőre illette meg. Semmisnek tekintette továbbá a jog azt a megállapodást, ami a kedvezmény igénybevétele miatt ki nem fizetett haszonbérleti díj pótlására vállalt kötelezettséget.²³⁰ Ezt a Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló Fétv. is fenntartja a 2014. november 17. napjától hatályos 63. §-ában.

A Ptk. a költségek megoszlásának szabályait is rögzíti. Így a haszonbérlet tárgyát képező dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos terhek viselése a haszonbérletlőre terheli, míg a rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbeadót terheli.²³¹ Ugyanúgy a haszonbérbeadót a haszonbér erejéig megillető törvényes zálogjog szabályai sem változtak. A többi más típusú és jövőbeni lejáratú időponthoz kötött szerződéshez hasonlóan a határozott időre kötött haszonbérleti szerződés a lejáratú idő végén ipso iure megszűnik. A haszonbérletre egyébként a bérleti szerződés szabályait kell megfelelően a haszonbérlet speciális szabályai által szabályozott eltérő rendelkezések figyelembevételével. A haszonbérleti szerződést egyébként mind rendes mind pedig rendkívüli felmondással meg lehet szüntetni. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződést hat hónapos felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni. Más dolog vagy jog haszonbérlete esetén a felmondási időre a bérleti szerződés felmondására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.²³² A haszonbérbeadó felmondhatja a haszonbérletet akkor is, ha a haszonbérletlő felhívás ellenére sem műveli meg a termőföldet, vagy olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a termőföld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést. A haszonbérletlő örökösei a mezőgazdasági haszonbérletet harminc napon belül a gazdasági év végére akkor is felmondhatják, ha az örökös a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg. A mezőgazdasági haszonbérlet megszüntével a termőföldet és a többi haszonbérletet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.²³³

²³⁰ Tft. 17. § (4) bekezdése

²³¹ Ptk. 6:351. §

²³² Ptk. 6:354. §

²³³ Ptk. 6:355. §

4. A föld megszerzésére vonatkozó közjogi és magánjogi korlátozások és szankciók

Eddig a tulajdonjog gyakorlásának korlátozása szempontjából tekintettük át a föld forgalmát a célból, hogy a termőföld tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzése korlátozásától el tudjuk határolni. A szerzés korlátozása tehát mind a föld tulajdonjogának mind pedig a föld használati jogának megszerzésére vonatkozik, mindkettőt magában foglalja, mivel a szabályozások jellege is ezt a technikát követi. A mezőgazdasági föld tekintetében a *szerzés korlátozása* a jogalkotó által meghatározott korlátozások szemszögéből az alábbi megoldásokat kínálja:

1. az egészséges birtokméretekhez igazodó birtokmaximálás, esetenként a birtokminimumok alkalmazása a földek elaprózódásának megakadályozása céljából, illetve a gazdaságilag még rentábilis birtoktestek kialakításának igényével,
2. A mezőgazdasági üzem méretének meghatározása,
3. A tulajdonjog, illetve használati jog alányára vonatkozó korlátozás, mely lehet: a) speciális mezőgazdasági képesítés/végzettség előírása, b) speciális mezőgazdasági tevékenység folytatása, illetve annak vállalása.
4. A helyben lakás, illetve helybéli illetőség előírása,
5. A szerzés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi engedélyezéséhez, jóváhagyásához kötöttsége,
6. Egyéb közjogi jellegű, de a magánjogi jogviszonyokban érvényesülő korlátozások, mint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog.

A szerzés korlátainak átlépése, megkerülése, valamint kijátszása esetére különböző *jogkövetkezményeket, szankciókat* ír elő a jogalkotó:

1. Közigazgatási jogi jogkövetkezmény: hatósági eljárások (jóváhagyási illetve ellenőrzési eljárások terén), kötelezés, bírságolás,
2. Polgári jogi jogkövetkezményként: az érvénytelenség, semmisség jogkövetkezményei, polgári perek,
3. Büntetőjogi szankció; a büntetőjogi felelősségre vonás a Büntető Törvénykönyvben meghatározott tényállások alapján,
4. Speciálisan a zsebszerződések elleni harcban új jogkövetkezményként a 2014. évi VII. törvényben előírtak szerint különböző jogkövetkezmények alkalmazása.

5. Speciális agráröröklés, öröklési jogi szabályok a föld viszonylatában

A mezőgazdasági földek tekintetében a magyar jog hagyományosan nem rendelkezett speciális agráröröklési szabályozással, mint jónéhány nyugat-európai állam. De az igény erre már elég korán jelentkezett a magyar jogi

gondolkodásban²³⁴ az állagöröklés²³⁵ és a mezőgazdasági üzemegység, mint akkori szóhasználatban mezőgazdasági jószág egysége vonatkozásában. Kiemelendő ugyanakkor, hogy az Fftv. vitaanyagában²³⁶ szerepelt az az igény, hogy legyen egy olyan, az általánostól eltérő öröklési rend kialakítása – nyugat-európai minta szerint – amely lehetővé tenné:

- A mezőgazdasági üzem örökölhetőségét. Ehhez a végrendelkezés terén is konkrét szabályok lennének szükségesek, melyek lehetőséget adnak, hogy egyben rendelkezzen az örökgyó az üzembről.
- Ez jól szolgálhatná a mezőgazdasági földek elaprózódásának megakadályozását.
- Ebbe a mezőgazdasági üzembe a vitaanyagban kifejtettek szerint nemcsak a föld, hanem – ugyancsak nyugat-európai mintára és jónéhány szerző álláspontjával egyetértve – az ahhoz tartozó mezőgazdasági felszerelés, a kapcsolódó vagyoni értékű jogok is beletartozóan, kivéve, ha külön jogi sorsáról törvény nem rendelkezik. Mivel az is előfordulhat, hogy hagyatéki egységként, de a hagyatékban külön-külön is örökölhető lenne a mezőgazdasági üzem egy-egy része. Ugyanerre a mintára a hagyaték visszautasítása is egyben történhetne.
- A mezőgazdasági üzem egyben történő öröklése esetén az az örökös vehetné át az üzemet, aki elsősorban főfoglalkozású földműves, másodsorban a mellékfoglalkozású földműves, illetve ezek hiányban az, aki vállalja az üzem működtetését és hasznosítását.
- Az örökösök közötti elszámolás alapjául pedig szintén a nyugat-európai példákat alapul véve nem a föld, illetve üzem forgalmi értéke szolgálna, hanem egy csökkentett hozamértéket vennének alapul.

A külön mezőgazdasági üzemtörvény teremti meg a dogmatikai hátteret,

²³⁴ SEBESS Dénes a Magyar Jogászegylet 1918-as ülésén tartott előadásában úgy vélte, hogy a „különleges örökösödési jogszabályok alkalmazása, a földbirtokjog terén különösen a következő célt kell, hogy szolgálják: Megakadályozni lehetőség szerint a földtulajdon észszerűtlen szétparcellázását, megkönnyíteni a lehetőségét annak, hogy az egy üzemegységet képező „jószág” a legalkalmasabb kezekbe jusson és végül annak átvételénél (állagöröklés) az átvételi terhek könnyítése, anélkül, hogy az örökösök érdekei sérelmet szenvedjenek.” SEBESS Dénes [1933] 281. A mezőgazdasági jószágot helyezi feldarabolási tilalom alá: „A mezőgazdasági jószág a megvédendő üzemegység” SEBESS Dénes [1933] 289.

²³⁵ „Az állagöröklés egyik módja lenne annak, hogy célszerűtlen feldarabolása, szétbontása a terület- és üzemegységeknek lehetőleg megakadályozta!»ék. A német állagöröklési törvénynek (1. felsorolva Frommhold: Deutsch. Anerb.-Recht. 1896. Greifswald), bár egymástól sokban eltérnek, abban egyeznek, hogy a többé-kevésbé kedvezményezett, egy örökösre hárítják az ingatlant, járadékértékben.” SEBESS Dénes [1933] 285.

²³⁶ Az új földtörvény vitaanyaga - A magyar föld védelmében, Vidékfejlesztési Minisztérium

amely lehetőséget ad a föld mellett az egyéb tartozékok, felszerelések jogi figyelembevételére. Ez a földtörvény tárgyi hatályát a meghozatala idején meghaladta; abban a mezőgazdasági üzem nem volt értelmezhető. A földtörvényhez összeállított vitaanyag egyéb részletszabályok kidolgozására nem terjed ki, így például arra, hogy amennyiben az örökös - akinek a részére a hagyaték tárgyát képező mezőgazdasági üzemet átadták csökkentett hozamértékén - nem teljesíti a működtetési kötelezettségét, akkor milyen jogkövetkezmények, illetve szankciók lennének alkalmazhatók. A nyugat-európai példában több évre szóló elidegenítési tilalom vonatkozik az így örökölt földre és mezőgazdasági üzemre, illetve ilyen esetben, vagy a használati kötelezettség elmulasztása miatt forgalmi értékre kiegészített módon történő utólagos elszámolásnak lehet helye a kiesett örökösök javára.

Szükségesnek mutatkozott egy *családi gazdaságokról szóló törvény*, melyet jónéhány évvel az Fftv. hatálybalépését követően teremtett meg a jogalkotó,²³⁷ továbbá a gazdaságok örökölhetőségére vonatkozóan speciális agráröröklési szabályok²³⁸ eleve indokoltak mutatkoztak a birtoktestek hatékonysága és egybentartásának igénye okán. A földforgalmi törvény a mezőgazdasági föld örökléséhez külön nem mert hozzányúlni, ahhoz jópár évnek el kellett telnie, hogy a magyar jogi szemléletben a földbirtokok, birtokösszességek, a gazdaság, mint egyedi vagyonösszesség²³⁹ kezelése és annak öröklése külön témaként újra előkerüljön, hiszen a versenyképes gazdaságban a generációváltás gördülékenysége a *gazdaságátadás és öröklés* markáns és speciális szabályozását igényli.

²³⁷ 2020. évi CXXIII. törvény a családi gazdaságokról, 665/2020. (XII. 28.) Korm. rendelet a családi gazdaságokról szóló törvény végrehajtásáról

²³⁸ WINKLER, Wolfgang [1991], hivatkozva PRUGBERGER Tamás [2010] 234., 237., [2014] 168.

²³⁹ 2021. évi CXLIII. törvény az agrárgazdaságok átadásáról.

II. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK NYUGAT-EURÓPÁBAN ÉS AZ EURÓPAI UNIÓBAN

Az agrárszabályozás egy *átfogó* kategória, mivel a föld tulajdoni és használati viszonyai mellett egészen a szociális dimenzióig terjed a speciálisan a földre vonatkozó agráröröklési szabályokig. Az agrárjog ennek megvizsgálására alkalmas, amivel összehasonlíthatóak az olyan alapkategóriák, mint a tulajdon, a bérlet, a föld hasznosítása, művelése, a termelés vagy a földbirtok-politikai szempontok és újabban a környezetvédelmi követelmények érvényesülése az agráriumban. A földre vonatkozó jogviszonyok, azok alanyai - tulajdonosok, használók, bérlők, vagy egyéb a hasznosításban részt vevő alanyok - tekintetében az egyes államok között látható különbségek vannak. A római jogi tradícióra épülő latin államok, a germán-kontinentális vagy angolszász rendszerek más alapvetésre építették a földbirtok-politikájukat. Európa déli régióiban a nagygazdasági forma volt az uralkodó a termelésben azzal, hogy nem volt szükséges a föld tulajdonjoga a műveléshez,²⁴⁰ elegendő volt a használati jogcím, így a földet magánszemélyek és jogi személyek részére bérbe adták, és folyt a termelés. Közép-Európa és Észak-Európa régiói viszont általában a családi hagyományra épülő saját földtulajdonra építettek, mely földet saját erővel művelték meg, és ehhez igazodott az adott ország agrárszabályozása is.²⁴¹ A családi gazdaság, mint működési alapegység létezik, és az országok földbirtok-politikájában is jelentős szerepet kap, mivel a termelést arra alapozzák.²⁴² A jogi személy földtulajdonszerzése erre tekintettel kisebb mértékben van jelen. Az agrárjogi szabályozások általában *defenzív* természetűek, minden állam arra törekszik, hogy a földjére vonatkozó birtokpolitikai elvek kifejezzék az állam igényét arra, hogy védje a földje integritását. Európában a családi gazdálkodó és családi gazdaság fogalma egészen kiterjesztően értelmezendő, mert kiterjedhet nemcsak a földre, hanem az üzem eszközállományára is. Az angolszász farm kifejezés kifejezetten olyan mezőgazdasági egységre utal, amely a föld mellett az azon lévő épületeket és a gépeket is magában foglalja. A föld forgalmának *kötöttsége* abból az igényből alakult ki, hogy egy ország az adott földpiacát meg tudja védeni. Ennek a védelemnek a megvalósítása érdekében regulatív eszközöket alkalmaz. A föld tulajdonjogának, illetve

²⁴⁰ Az örökhaszonbérleti forma azonban nem honosodott meg Európában, hanem határozott tartamú, jellemzően megújítható haszonbérleti szerződések léteznek. ORLOVITS Zsolt [2010] 426.

²⁴¹ HOLLO, Erkki J. [2010] 141.

²⁴² Az Európai Közösség az 1958-as Stresai konferencia után kimondta, hogy életképes családi birtokokat kell létesíteni, hivatkozva: TATTAY Levente [2009] 39.

használati jogának megszerzése amiatt is sarkalatos kérdés, hogy a föld tulajdonosi, birtokosi, illetve használati szerkezetét az állam a kívánt birtokpolitikai céloknak megfelelően igazítsa, amely célok megvalósulásához különböző korlátozó eszközöket alkalmazhat. A birtokpolitikai meghatározottságában a föld forgalmára vonatkozó korlátozásoknak éppen ebben rejlik a jelentősége. A korlátozások meghatározása csak az adott környezetben érvényes, csak az adott játéktérben használhatósága igazolja annak eredményességét, azaz egy ország érdeke szerint a megvalósítható legmagasabb szintű védelmét a hazai földnek, ugyanakkor a föld jellegéből következően a legmagasabban realizálható hozamot, ami stabil megélhetést nyújt az ország földművelésből és erdőgazdálkodásából élő, vagy abban részben részt vevő lakosságának. Az *EU-tagság* léte tovább árnyalja a képet, mivel a közösségi jog szerint is a föld tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzése csak közérdekekkel indokolható korlátozással lehetséges.²⁴³ A földek tulajdonosai, illetve leendő tulajdonosai, használói, ha érdekük úgy kívánja, igyekeznek a korlátozásokat megkerülni, csak hogy megszerezhessék az adott földterületet. Ennek sokféle módja van, a jogszabályok ugyanis mindig hagynak valamilyen kiskaput, amire a jogalkotó a jogintézmény gyakorlati működése előtt még nem is gondolhatott.

1. Egyes nyugat-európai országok agrárszabályozási technikája

1.1. Általános jellemzők, a birtokpolitika szempontjai

A tulajdonviszonyok és használati viszonyok alakulása a mezőgazdasági földterületeket illetően sok mindentől függ. Egyes országok teljes liberalizációt hirdetnek, más országok szerzési korlátozásokat alkalmaznak a művelésre alkalmas földterületeik védelme érdekében. Az Egyesült Királyságban például nincs földforgalmi korlátozás, Szlovákiában és Romániában is lehet szabadon földet vásárolni,²⁴⁴ de több nyugat-európai állam él a tulajdonszerzési korlátozások lehetőségével.

Az állami birtokpolitikai elvek érvényesítését, a tulajdonosi, használati szerkezet megkötését az európai államok differenciált eszközrendszerrel valósították meg, amelyek közül kiemelhető:²⁴⁵

- tárgyi oldalon: a földterületek méreteinek, *minimumának vagy maximumának*, illetve mindkét mértéknek a meghatározása,
- a mezőgazdasági *üzemméret* előírásai,

²⁴³ KOROM Ágoston [2009] 7.

²⁴⁴ NAGY Frigyes [2010] 785.

²⁴⁵ KURUCZ Mihály [2001] 170-216.

- a föld forgalmára vonatkozó szerződések *hatósági általi jóváhagyásának* kötelezővé tétele, mely az ügylet érvényességének feltétele,
- alanyi oldalon fennálló kötelezettségek: *speciális agrárörögzettség* előírása, *helybenlakási kötelezettség*, (EU tagállami) *állampolgárság*, továbbá a saját, illetve családi gazdaság keretében történő *megművelési kötelezettség*, illetve annak vállalása.

Mindig az adott ország történelmi, földrajzi, gazdasági adottságai határozzák meg, hogy mely birtokpolitikai eszközök alkalmasak a megfelelő és sikeres birtokpolitika megvalósítására. Az hivatkozott Egyesült Királyságban az állam szigetország jellege, történelmi hagyományai természetesen módon járultak hozzá az egységes birtokpolitikai koncepcióhoz, így a föld tulajdonjogának liberalizálása nem fenyegette a nemzetet a földek egészségtelen méretűvé válásával vagy a külföldiek felvásárlási kedvének következményeként a földek elidegenítésével. A művelési kötelezettség is határt szab a földvásárlási kedvnek, mivel a legtöbb állam valamilyen formában a művelésbe be kívánja vonni és abban meg is kívánja tartani - akár kultúrában tartás, ugaroltatás formájában - a termőföldterületeit.

A nyugat-európai államok birtokpolitikájának megvizsgálása lehetővé teszi, hogy a földre vonatkozó jogviszonyok és szerződések rendszerét is értelmezni lehessen, ezért mindenképpen szükséges felvázolni egyes nyugat-európai államok birtokszabályozási koncepcióit. Az elérendő cél és a megvalósításhoz szükséges eszközök alapján többféleképpen is lehet csoportosítani ezen államok agrárszabályozási rendszerét. A birtokszabályozás a birtokpolitika *céljait* alapul véve három nagy csoportra osztható.²⁴⁶

Az egyik csoportba tartozó országok elsősorban a *kisbirtokok védelmét* tűzték ki célként. Ilyen országok Franciaország, Dánia, Finnország, és Írország, illetve Észak-Írország, Norvégia, Svédország, Ausztria, Németország, Portugália, Olaszország, illetve Spanyolország. E csoportnál a kisgazdaságok életképességét a birtoktestek méreteinek meghatározásával, a földforgalom szempontjából nézve a földtulajdon, illetve földhasználat megszerzésének - helybenlakási cenzus vagy akár a szerzőképesség mezőgazdasági képzettséghez kötése általi - korlátozásával. Ehhez a földre vonatkozó szerződések közül különösen a tulajdonjog átszállásával járó szerződések terén fent említett korlátozások

²⁴⁶ BURGERNÉ Gimes Anna [2003] 821.p., a birtokszabályozás kérdéseiről lásd még PRUGBERGER Tamás [1999], [2010], [2014], PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2004], PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2006], SZILÁGYI János Ede [2004], STANEK Imrich [1973] a nyugat-európai államok haszonbérleti szabályozásáról lásd OLAJOS István [2004]

mellett és a föld használati forgalmának korlátai mellett speciális mezőgazdasági öröklési szabályok, törvények megalkotása vált szükségessé a birtoktestek egyben tartásához és a művelés biztonságos továbbfolytatásához. A második csoportba a *bérleti rendszert előtérbe* helyező államokat sorolhatók, melyeknek elsődleges célja ezáltal a történetileg kialakult bérleti rendszer, a bérlők védelme. Idetartozik Anglia, Wales, Skócia, Belgium és Hollandia. Az e csoportba tartozó országok esetében nagyon stabil bérleti rendszer alakult ki a mezőgazdaságban, és így a mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések tartalma is meghatározott, mint például a bérleti idő, a felmondási joggal való élés, a bérleti díj szabályozása, a felelősségi rendszer kikristályosodása, illetve az előbérleti és elővásárlási jogok biztosítása terén. A harmadik csoportba azon országok tartoznak, akiknek földbirtok-politikájuk *liberális*, mind a tulajdoni mind pedig a föld használati viszonyait illetően. Ebbe a csoportba tartozik Anglia (amellett, hogy a második csoport Burgerné által felvázolt kritériumainak is megfelel), Luxemburg és Görögország.

Prugberger Tamás is lehetségesnek tartja a nyugat-európai államok agrárszabályozásának csoportosítását. Korábbi álláspontját - mely szerint három típusba sorolhatók a földre vonatkozó szabályrendszerek²⁴⁷ - oly módon pontosította, hogy a rugalmasság szempontjai helyett a *szabályozás átfogó jellegéből* indult ki. Ezzel egyet értve és a mű témája szempontjából a szabályozás mélységének - így a jogviszonyok strict rendezésének - praktikusabb vizsgálata miatt az agrárszabályozások terén két alapvető csoport megkülönböztetése indokolt:²⁴⁸ az egyiknél átfogóan szabályozza a jogalkotó az agrárviszonyokat mind a termőföld tulajdonjogának, mind a használati jogának vonatkozásában, illetve az öröklési jogviszonyok terén, a másikon pedig csak részleges szabályozást találunk. Az első, átfogó szabályozással rendelkező csoporton belül is létezik egy kötött és egy rugalmas átfogó szabályozással bíró alcsoport. Prugberger Tamás kategóriáira támaszkodva ezen országok agrárszabályozásába történő bepillantás lehetőséget nyújt arra, hogy a föld forgalmának jogviszonyait és szerződéseit is megvizsgáljuk, ezért a birtokpolitikai irányvonalak mentén a földforgalmi viszonyoknak alapot nyújtó jogi keret is értelmezhető.

Az *átfogó kötött rendszerű* agrárszabályozás Dánia, Portugália, Spanyolország, Franciaország és Svájc jogrendszerében lelhető fel, ahol akár területi korlátozások, akár a szokásos cenzusok - helybenlakás, mezőgazdasági szakképzettség előírása - akár a hatósági jóváhagyási

²⁴⁷ PRUGBERGER Tamás [2010] 213., hasonlóan foglal állást KURUCZ Mihály [2001] 170-216.

²⁴⁸ PRUGBERGER Tamás [2014] 164.

rendszer kötött, agrárjogszabályokon alapuló és kógens, továbbá rendszerint kiterjed a szabályozás a termőföld öröklésének kérdésre is, amelyet az általános szabályoktól eltérő, speciális szabályozással rendezhet. (kivétel Portugália esetében, ahol az általános öröklési rendszer érvényesül). Az átfogó agrárszabályozással rendelkező, de az előzőeknél liberálisabb, *rugalmasabb* szabályozással bíró országok közé sorolható Németország, Ausztria és Norvégia, amely típus esetében ugyanúgy érvényesül az, hogy a szabályozás számos kógens előírást tartalmaz a termőföld jogviszonyai tekintetében, mégis megengedőbb szemléletű lehet. Így például Németországban a szakszerű művelés feltételeit tartalmazó Höfeordnung²⁴⁹ központi kérdése a rentabilitás köré épül, azaz egy földbirtok gazdaságossága határozza meg a méretbeli kérdéseket amellet, hogy a kötött rendszereknél megtalálható korlátozások is - helybenlakás, szakképzettség, szakigazgatási szerv jóváhagyása - megtalálhatók. Olaszország is ide sorolható mivel átfogó szabályozással rendelkezik, de az elsőként említett csoporthoz képest kevesebb korlátozást tartalmaz. A fent ismertetettekhez képest *részleges agrárszabályozást* találhatunk Belgium, Luxemburg, Hollandia és Skócia jogrendszerében.

Ugyanakkor már itt érdemes kiemelni, hogy még a rugalmasabban szabályozó rendszerek is ismerik a speciális agráröröklést, ami sajátos módon alakítja a föld nem élők közötti jogviszonya által formált forgalmi helyzetét és a későbbi sorsát, különös tekintettel az elérni kívánt célra: a termőföld művelésben tartására.

A fent elemzett csoportosítások mindenképpen elismerést érdemelnek, ugyanakkor rá kell mutatni arra, hogy a csoportba rendezési szempontok felállítása eleve *önkéntes, a szerzők saját megközelítéséhez kötött*. Míg *Burgerné* kifejezetten *birtokpolitikai szempontból*, a szabályozás célja szerint állapítja meg a besorolást, addig *Prugberger Tamás* a *szabályozás megvalósításának kérdéseit* is vizsgálja, és a szabályozás terjedelme mentén alakítja ki a kategóriákat. Jelen tanulmány szempontjából viszont annak van jelentősége, hogy az adott országban hogyan alakulnak a földre vonatkozó *szerezéskorlátozások*, ezért e szempontból érdemes újragondolni a kategorizálást. Ráadásul ezt az egy szegmenst vizsgálva könnyebb is megragadni az egyébként szerteágazó és nemzeti sajátosságokat felvonultató szabályozások lényegét.

Mindezek alapján a föld forgalmára vonatkozó jogviszonyok és szerződések - azaz a földszerzés szemszögéből - még kifejezőbb lehet az országok két csoportra történő felosztása. Ily módon léteznek *szerezési*

²⁴⁹ PRUGBERGER Tamás [2014] 165.

*korlátozást előíró,*²⁵⁰ azaz földforgalmat valamilyen szinten megkötő (speciális szakképzettség, helybenlakás etc.) és *szerzési korlátozást nem tartalmazó,*²⁵¹ a föld forgalmát meg nem kötő (liberális) szabályozással rendelkező nyugat-európai államok. Alátámasztja ezen kategorizálás létjogosultságát az is, hogy a szabályozásra vezető okokat nem kell külön értékelni, hiszen például a spanyol földárak önszabályozó képessége nem vethető össze a dán tulajdonosi rendszer történeti hagyományaival. Tekintettel arra, hogy a föld forgalmi viszonyainak szabályait az adott ország földbirtokpolitikája alakítja, és a föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzésére külön szakirodalom teljes kimerítő módon nem áll rendelkezésre, ezért az egyes államok birtok-politikája mentén kell megvizsgálni a földre vonatkozó tulajdoni és használati viszonyok alakulását, amely a mű fő témája. Ezt a tanulmány történeti aspektusból elemzi, így az adott időszakra vonatkozó *szabályozás szakirodalmát* használja fel, a hatályos jogot pedig az *adott tagállam hivatalos jogát közlő honlapok anyagának saját fordítása* alapján veti össze. A korlátozások áttörésének kezelése tekintetében nem áll rendelkezésre szakirodalom, ezért a különböző államok agrárrendezése tükrében lehet megragadni.

2. A föld forgalmi viszonyai az egyes nyugat-európai államok birtokpolitikájának tükrében

2.1. Földszerzést korlátozó államok

2.1.1. Dánia

A birtokpolitikai megfontolások tekintetében példaértékű és gyakran hivatkozott modell a dán agrárszabályozás. A dán nemzetgazdaság viszonylatában a lakosság 3-4 %-a dolgozik a mezőgazdaságban.²⁵² Dánia agrárpolitikája három nagy pilléren áll: egyrészt a földbirtok-politikán, amely a versenyképesség fontos tényezője,²⁵³ másrészt a stabil szaktanácsadói rendszeren, harmadrészt pedig a szövetkezeti társulások jól működő rendszerén.²⁵⁴ Dánia agráriumának alapját – a legtöbb európai országhoz hasonlóan – a tulajdonjogon²⁵⁵ alapuló *családi gazdaság* jelenti,

²⁵⁰ Ilyen államnak tekinthetjük az alábbiakat: Dánia, Franciaország, Svájc, Németország, Ausztria, Norvégia, Svédország, Finnország.

²⁵¹ Spanyolország, Portugália, Olaszország, Hollandia, Belgium, Luxemburg, Anglia, Írország, Skócia.

²⁵² Tudás Alapítvány kiadványa: Betekintés Dánia mezőgazdaságába [2012] 9.

²⁵³ BEKE Judit [2009] 68.

²⁵⁴ SZEREMLEY Béla [2008] 6.

²⁵⁵ A tulajdonos és földhasználó személye egybeesik, így nem kell olyan költségtényezővel számolni, mint pl. a bérleti díj, ezért a dán jog a szerzés korlátozásában látja a birtokpolitika

ahol a gazdálkodás lényegében idegen munkaerő igénybevétele nélkül történik. A területfelosztás ennek megfelelően alakul, mivel egy család egy gazdasági egységet, azaz mezőgazdasági tulajdont birtokol, amely felszereléssel, lakó-és gazdasági épületekkel együtt értendő. Ez adja a mezőgazdasági üzem gazdasági és jogi fogalmát.²⁵⁶ A dán jog elég szigorú és következetes korlátozásokat ír elő a földtulajdonszerzéshez mind alanyi mind tárgyi oldalon. Az *alanyi* oldalt tekintve az individuális jogállás a jellemző, így a gazdálkodó egyszemélyben jogalany.

Történetileg az 1919-es földreform határozza meg Dánia termőföld-tulajdoni struktúráját,²⁵⁷ az 1960-as évektől azonban felmerült a változtatás igénye, mert a mezőgazdasági lakosság száma az urbanizáció következtében csökkent, és ez gazdasági és szociális változásokkal járt együtt. A mezőgazdasági tulajdonra vonatkozóan 1967-ben külön törvényt bocsátott ki a jogalkotó,²⁵⁸ amely már azt célozta, hogy több mezőgazdasági üzem működtetésével vagy a mezőgazdasági tulajdon megszerzésével vonzóbbá váljon a mezőgazdasági pálya. Az 1967. évi 114. törvény szabályozása szerint az átruházáshoz nem feltétlenül volt szükséges írásbeliség, és a telekkönyvi bejegyzés sem konstitutív hatályú, a gyakorlatban ugyanakkor elterjedt az írásbeli forma, a skode, ügyvédi ellenjegyzéssel, amelyhez köthető volt a szerződés joghatálya. A kívánt hatósági engedély nem érvényességi kelléke a tulajdonátruházási szerződésnek, tehát a tulajdon jogszerűen átszállt a jogszerzőre szerződéssel, de az engedély hiánya közigazgatási vagy büntetőjogi szankciót vont maga után, főként pénzbírság formájában.²⁵⁹ Az 1970-es években a fiatal gazdák letelepedését premizálták, mivel addig a magas földárak és a mezőgazdasági hitelek növekvő kamatterhei miatt a fiatalok nehezebben jutottak hasznosítható földterülethez. Az 1980-as években ennek ellenére csökkent a mezőgazdaságból élők száma és átlagéletkoruk is magasabbá vált, mely akkortájt olyan 52 éves kort jelentett. Ez ismét törvénymódosításhoz²⁶⁰ vezetett, amely a földpiac kötöttségeinek lazításával kívánta elősegíteni a mezőgazdaság hatékonyságát és a nemzetközi piacon való versenyképességét.

hatékony eszközét, ellenben a francia modellel, amely a drága földárak mellett inkább a földhasználatra helyezi a hangsúlyt, Lásd: Tulajdonszerzési szabályok Nyugaton, Haszon Agrármagazin, <http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/770-tulajdonszerzesi-szabalyok-nyugaton.html>, letöltve: 2023.03.27., továbbá BEKE [2009] 68.

²⁵⁶ SÜVEGES Márta [1990] 965.

²⁵⁷ Tulajdonszerzési szabályokra lásd még OLAJOS István [2008] 50.

²⁵⁸ SÜVEGES Márta [1990] 962-963.

²⁵⁹ SÜVEGES Márta [1990] 964.

²⁶⁰ Dán termőföldtörvény 1989-ben, hivatkozva PRUGBERGER [2010] 213.

A dán jog szabályozza a *birtokméretet*. Egy gazdasági egység általános mértéke 30-70 hektár föld, de a családi gazdaság felső határának maximuma 150 hektár, ami állattenyésztő gazdaság legelője esetén akár 250 hektár is lehetett.²⁶¹ A termőföld tulajdonosa, a családi gazdálkodó több gazdasági egységet is birtokolhat, de ennek feltétele a családi megművelési kötelezettség képesség és annak teljesítése. Egy gazda három-öt birtoka legfeljebb tizenöt kilométerre lehet egymástól,²⁶² ez alól csak a mezőgazdasági miniszter és csakis indokolt esetben adhat felmentés, és növelheti annak mértékét akár 25 kilométerre.²⁶³ A dán jog a hatósági jóváhagyás jogintézményét is régóta alkalmazza.²⁶⁴

A föld tulajdonjogának megszerzéséhez a jogalkotó több feltételt fűz:²⁶⁵

- dán vagy uniós állampolgárság,
- még nincs gazdasága,
- betöltött 18 éves életkor,
- munkajogi szempontból a mezőgazdasági tevékenység a gazda főfoglalkozása,
- 30 hektár feletti földterület esetén, a családi alapon történő megművelés feltétel, és a család a mezőgazdasági üzem területén lakik vagy a család a szerzéstől számított hat hónapon belül köteles a gazdaság területére költözni, helyben adózni,
- helybenlakás (8 évig)
- 30 hektár felett mezőgazdasági szakképesítés (zölddiploma), szakképzettség, illetve mezőgazdasági gyakorlat szükséges a műveléshez, a külföldön szerzett szakképesítést is elfogadják,
- a megszerezni kívánt földterület meghatározott távolságon belül fekszik a lakóépülettől,
- a tulajdonszerzés engedélyköteles, mely engedély megtagadható, ha tőkefelhalmozásra irányul, vagy egészségtelen birtokstruktúra kialakulását eredményezi vagy pedig a vételár irreális.

A földszerzésre vonatkozó *engedélyt* a földhivataltól, illetve a mezőgazdasági szakminisztertől kell kérni, aki megvizsgálja a fent írt feltételek teljesülését. Megjegyzendő, hogy közeli hozzátartozók egymás közötti viszonylatában nem érvényesülnek ilyen szigorúan ezek a

²⁶¹ PRUGBERGER Tamás [2010] 214.

²⁶² SZEREMLEY Béla [2008] 1.

²⁶³ PRUGBERGER Tamás [2010] 214.

²⁶⁴ PRUGBERGER Tamás [2010] 214., SÜVEGES Márta [1990] 966.

²⁶⁵ SZEREMLEY Béla [2008] 1., PRUGBERGER [2010] 215., ilyen korlátozások 30 hektár alatt nincsenek.

feltételek,²⁶⁶ de mivel a dán termőföld igen drága, annak a családon belüli visszerthes tulajdonátruházása is csak a piaci ár figyelembevételével történhet, különösen, ha azt vesszük, hogy a helyi gazdaközösségek az átruházás előtt nyilatkoznak, hogy van-e a földterületre helyi igénylő. Ugyanakkor a termőföldre nagyon jó feltételekkel lehet hitelhez jutni, akár az ingatlan 70 százalékának erejéig.²⁶⁷ *Reform* kapcsán született meg a 2010. június 1-jén hozott 2010. évi 616. törvény, amely rendelkezik a mezőgazdasági területekről. A törvény célja, hogy biztosítsa a mezőgazdasági területek megfelelő és fenntartható használatát a mezőgazdasági, a természeti, valamint a környezeti értékek figyelembevételével; hogy biztosítsa a mezőgazdasági ipar fenntartható fejlődését és versenyképességét; hozzájáruljon a vidékfejlesztéshez; valamint, hogy megőrizze a farmgazdálkodást, mint domináns termelési formát és biztosítsa a mezőgazdasági feldolgozóipar szükséges termelési bázisát.²⁶⁸

A mezőgazdasági területek szerepelnek az Országos Kataszteri nyilvántartásban. A dán jog korlátozást tartalmaz a földterület minimális és maximális mértékére vonatkozóan. A legkisebb racionális gazdasági egység területe nem lehet 2 hektár alatt,²⁶⁹ mivel ez az a legkisebb terület, amelyen a jogalkotó szerint még megfelelően lehet gazdálkodni. Ennek átlépését jogszabály kifejezetten tiltja nemcsak termőföld tulajdonjogának átruházása, de a föld haszonbérlete, sőt öröklése esetén is. *Jogi személyek* is szerezhetnek mezőgazdasági területet, sőt civil szervezetek - egyesületek, alapítványok - vagy akár egyházak is.²⁷⁰ Ilyen esetben a vezető tisztségviselőnek kell bírnia mezőgazdasági szakképesítéssel. A szakminiszter ugyanakkor felmentést adhat az előírt követelmények alól - pl. tartózkodási, lakóhely megkötés - ha különleges körülmények indokolják; sőt a külföldi jogi személy szerzéséhez is.²⁷¹ A szakminisztérium a feltételek fennállását bármikor *ellenőrizheti*²⁷² ezzel is szűrvén a *spekuláció* lehetőségét. Jogsértés esetén szankcióként pénzbírság, használati jog megvonása, illetve akár büntetőjogi felelősségrevonás is kezdeményezhető.

Megemlítendő még, hogy a modellértékűnek is tekintett Dániában jól

²⁶⁶ SÜVEGES Márta [1990] 966.

²⁶⁷ SZEREMLEY Béla [2008] 6.

²⁶⁸ Dán mezőgazdasági törvény (Dán mg. tv.: 2010.616.tv. 1. §) és a kapcsolódó rendeletek: https://naturerhverv.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Landbrugsløven/Erhvervelse_af_landbrugsejendomme/Publikationer/Landbrugsløven-lovbog-2010.pdf, letöltve: 2023.03.27.

²⁶⁹ Dán mg. tv. 4. §

²⁷⁰ Dán mg. tv. 22. §

²⁷¹ Dán mg. tv. 22. § (3)

²⁷² Dán mg. tv. 45-46. §

működik a *szövetkezeti együttműködési* forma is, mely általában valamely gazdasági művelethez kapcsolódik - legtöbbször termelői közösségként értelmezhető - és az egyéni gazdálkodás függetlenségét érintetlenül hagyja. Ez valójában egy kisvállalkozói beszállítórendszer, amely javítja a termelés hatékonyságát és elősegíti a termék piacra jutását.²⁷³ A gazdasági tevékenység folytatáshoz nemcsak a társas együttműködési keretek, hanem egy jól megszervezett tanácsadó szolgáltatói hálózat is kiépítésre került, ami segítséget nyújt a gazdáknak a jogi útvesztők és a gazdálkodás nehézségei terén is. A dán típusú szövetkezet azonos érdekű tagok csoportosulása, a tagok tulajdonosi jogait választott testületek által gyakorolják.²⁷⁴

Dániában a föld *haszonbérlete* szűk körű, mivel a tulajdonos jellemzően a saját földjét műveli, de a felek szabadon állapodhatnak meg a szerződés tartalmáról a jogszabály adta keretek között. A mezőgazdasági föld haszonbérlete engedélyhez kötött.²⁷⁵ A haszonbérlet időtartamát maximum 30 évben állapítja meg jogszabály, de annak megújítása lehetséges. A tulajdonszerzésre vonatkozó korlátozások itt is érvényesülnek; a 30 hektárt meghaladó föld haszonbérlete esetén a haszonbérlőnek mezőgazdasági képesítést kell igazolnia. A haszonbérelő halála esetén az örökösök folytathatják a jogviszonyt.²⁷⁶

A termőföldek *szerződésen kívüli forgalmát* is rendezték. A mezőgazdasági földterületek öröklésére 1919-ben született törvény célja a birtokok elaprózódásának megakadályozása, illetve a gazdaságok racionális méretben történő megtartása azzal, hogy a birtokmaximumra vonatkozó szabályok itt is érvényesülnek. Az örökös az örökhagyó halálával ipso iure jogot szerez a hagyatékon, így, ha nincs végrendelet vagy öröklési szerződés, akkor a közjegyző a hagyatékot osztatlan egységben adja át az örökösöknek, akik közösen üzemeltetik vagy haszonbérbe adják a földet. Ha pedig van olyan örökös, aki a föld megművelését maga vállalja, akkor a törvény lehetőséget ad arra, hogy a bíróságtól kérje, hogy a földet neki adják át tulajdonába, míg a többiek pénzbeli megváltásra tarthatnak igényt. A pénzbeli megváltásnál a hagyaték tárgyát képező termőföldterületek esetében nem az adott esetben magasabb forgalmi értéket veszik alapul, hanem az ún. hozamértéket, ami általában a forgalmi érték 60 %-ánál nem magasabb²⁷⁷ és a termőföldek minőségi osztályba sorolásához igazodik. Az állam szerzi meg földet, ha nincs olyan örökös, aki hajlandó üzemeltetni.

²⁷³ SZEREMLEY Béla [2008] 6.

²⁷⁴ BEKE Judit [2009] 68.

²⁷⁵ SÜVEGES Márta [1990] 967.

²⁷⁶ KURUCZ Mihály [2001] 209-210.

²⁷⁷ SÜVEGES Márta [1990] 967.

Speciális személy jellegéből kifolyólag ugyan gazdálkodást nem folytathat, de továbbértékesítheti azt olyan személy részére, aki ennek megfelel. Így alapvetően két ügylet jön létre; egyrészt az állam és az örökös között a hagyatéki termőföld pénzbeli megváltása iránt, másrészt pedig az állam és a gazdálkodásra alkalmas és arra hajlandó személlyel kötött adásvételi szerződés.²⁷⁸ Az új mezőgazdasági törvény is külön említést tesz az öröklésről.²⁷⁹

Az uniós alapszabadságoknak megfelelően az EU-tagállamból származó külföldi a dán jog szerint a belföldivel azonos tekintet alá eső elbírálás szerint szerezhethet földtulajdont. Az Európai Bíróság eddig egy esetben, a C-370/05. sz. *Festersen-ügyben* 2007. január 25-én hozott ítéletében marasztalta el Dániát, amiért a külföldiek ingatlan-tulajdonszerzésének korlátozásával megsértette az Európai Gazdasági Közösséget létrehozó Szerződés 56. cikkében foglalt szabad tőkeáramlás elvét, valamint az Emberi Jogok Európai Egyezménye 4. jegyzőkönyvének 2. cikkében foglalt lakóhely szabad megválasztásának követelményét.²⁸⁰ Ennek eredményeként enyhítettek a korlátozáson, és módosították a törvényt oly módon, hogy a 30 hektár alatti területek esetében is lehetővé tették a helyben lakás követelményének harmadik fél általi teljesítését, azzal, hogy a tulajdonosnak is elegendő nem állandó lakóhellyel rendelkeznie a szóban forgó földterületen.

2.1.2. Franciaország

Franciaország birtokpolitikai szabályozása, hasonlóan a dán agrárrendhez, modellként szolgálhat a földbirtokpolitikát megreformálni kívánó államok számára. A francia földreform - akárcsak a többi környező államban - a

²⁷⁸ PRUGBERGER Tamás [2010] 216.

²⁷⁹ Dán mg. tv. 14. §

²⁸⁰ Ellentétes az EK 56. cikkel az olyan nemzeti jogszabály, amely a mezőgazdasági földterület megszerzését ahhoz a feltételhez köti, hogy a szerző fél nyolcéves időtartamra állandó lakóhelyet létesítsen ezen a földterületen, az érintett mezőgazdasági földterület jellegzetességeire irányuló egyedi körülményektől függetlenül Kétségtelenül elfogadható, hogy az olyan tagállamban, ahol a mezőgazdasági földek korlátozott természeti erőforrást jelentenek, közérdekű célra irányul a helybenlakási követelményt tartalmazó nemzeti jogszabály, amely a mezőgazdasági földek tisztán spekulatív célú megszerzését kívánja elkerülni, és így annak elősegítésére irányul, hogy ezeket a földeket elsődlegesen olyanok szerezzék meg, akik azt meg akarják művelni. Ugyanakkor a helybenlakás követelménye olyan intézkedésnek minősül, amely túlmegy az ilyen célkitűzés eléréséhez szükséges mértéken. Ugyanis egyrészt különösen korlátozó jellegűnek bizonyul, mivel nemcsak a tőke szabad mozgását korlátozza, hanem a lakóhely szabad megválasztásának jogát is - amelyet az emberi jogok európai egyezménye biztosít, és amely a közösségi jogrendben védelmet élvez -, tehát alapvető jogot sért. C-370/05. sz. ügy., Lásd még: KOROM Ágoston [2012] és KOZMA Ágota [2011]

második világháborút követően indult meg, és 1995-ben esett át egy széles körű modernizáción. Nem a nagygazdaságok, hanem a kis és közepes méretű gazdaságok támogatása és segítése volt a cél. Az agrominimum-törvényben szabályozott rendszer jellegét illetően szigorú volt. A mezőgazdasági földek forgalma tekintetében korlátozásokat tartalmazott, legyen szó akár tulajdonátruházásról, akár bérleti jogviszonyról, akár öröklésről. A föld megszerzéséhez kapcsolódó cenzusok mindegyike jelen van a francia agrárszabályozásban, így a mezőgazdasági szakképesítéshez, helyben lakáshoz, illetve a föld családi gazdaságban történő megműveléséhez köthetik a szerzőképességet, illetve preferálják a fiatal gazdálkodók földhöz jutását. A birtokterületek nagysága terén mind a birtokminimumot mind a birtok maximális nagyságát illetően területi régióként szabályozhatják a méretet, és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájárulását voltaképpen minden mezőgazdasági földterületre vonatkozó jogi aktus esetén előírják. Így a termőföld adásvételéhez, elajándékozásához, a haszonbérleti jogviszony létrejöttéhez, és a föld öröklés útján történő megszerzéséhez is szükséges e szerv jóváhagyása. A jóváhagyás megkerülése esetén az adott szerződés jogszabályba ütközőnek minősül, így semmissé nyilvánítható és egyéb jogkövetkezmények is kapcsolódhatnak hozzá. (például pénzbírság kiszabása vagy a területre megállapított támogatás megvonása)

2014. októberében átfogó agrár, élelmiszer és erdészeti témakört magában foglaló törvénymódosítást fogadtak el,²⁸¹ amelynek megvalósulása jelenleg is folyamatban van, emellett a birtokszerkezet szabályozását célzó eszközrendszer is átalakulóban van.²⁸² (controle des structures) Az új szabályozás a regionális szinten eltérő különbségeket és eltéréseket erősebben centralizált központi irányítás alá kívánja rendelni.

Franciaországban az intézményi háttér tekintetében létezik egy - az agrár-és a pénzügyi miniszteri tárca felügyelete alatt működő - speciális mezőgazdasági szerv, egy regionális földügynökség, az ún. SAFER²⁸³ (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), amelyből régióként egy van és egy országos szövetségbe (FNSAFER) tömörülnek.

²⁸¹Mezőgazdasági és tengeri halászati törvény:

http://codes.droit.org/cod/rural_peche_maritime.pdf (teljes szöveg), 2014. évi 1170. törvény a Mezőgazdasági, élelmiszeripari és erdészeti törvény módosítása (2014. október 13.):

<http://legifrance.gouv.fr/affichLoiPreparation.do?idDocument=JORFDOLE000028196878&type=general>, letöltve: 2023.03.27.

²⁸² A 2014. évi 1170. törvénnyel módosított L 331-2 cikkely: <http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006583518&cidTexte=LEGITEXT000006071367>, letöltve: 2023.03.27.

²⁸³ SAFER: <http://www.safer.fr/>

Az 1960-as években az elsődleges feladata az volt ezeknek a decentralizált szervezeteknek, hogy megakadályozzák a nagybirtok kialakulását és a spekulatív célú földforgalmat. 1990 januárjától már a környezetvédelmi szempontokat is figyelembe kell vennie a SAFER-nek az eljárása során. A SAFER feladata a földek forgalmához kapcsolódó közvetítői és ellenőrzési tevékenység ellátása, de akár vételár megállapítást is tehet. A mezőgazdasági ingatlan adásvételénél adminisztratív szerepet is ellát, mivel ő teszi közzé hirdetmény formájában a polgármesteri hivatalban és helyi lapokban az eladásra szánt ingatlan paramétereit és a vétel feltételeit (gazdasági tevékenység folytatása, stabil anyagi források megléte), mely pályázat elnyerése esetén köthető meg az adásvétel. A meghirdetett pályázatokat a SAFER egy technikai bizottság (mezőgazdasági szervezetek, pl. agrárkamara, mezőgazdasági közösségi bankok, szakszervezetek, mezőgazdasági állami szervek képviselői, a Regionális Tanács tagjai, környezetvédelmi szervezetek és közjegyző alkotják) segítségével bírálja el, egyeztet a közösséggel és a helyi önkormányzattal, és a szakminisztérium jóváhagyásával a SAFER a meghozott döntését pedig megküldi a közjegyzőnek. A SAFER előnyben részesíti a fiatalokat, segíti a helyi gazdasági fejlődést és támogatja a környezet, a táj és a természetes erőforrások védelmét. A SAFER részére jogszabály elővásárlási jogot is biztosít a mezőgazdasági ingatlanok felett különösen az ingatlanspekuláció kivédése, az életképes gazdaságok megvédése, illetve munkaerőhiány esetén, amivel a föld értékesítésére vonatkozó ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított két hónapon belül élhet. A SAFER elővásárlási jogának gyakorlása nem jelenti azt, hogy a föld tulajdonosának mindenképpen kötelező a SAFER részére értékesíteni az adott földterületet; az általában egyeztetéssel történik, és amennyiben tulajdonos nem tartja megfelelőnek a vételárat, úgy akár bírósághoz is lehet fordulni a vételár megállapítása végett. A SAFER elővásárlási jogát mindössze a haszonbérlet elővásárlási joga előzheti meg. A haszonbérlet legjellemzőbb formája a „fermage”, amelynek időtartamát egyébként relatíve rövidebb időben, minimum kilenc évben állapítja meg a jog, ami ugyancsak kilenc évvel meghosszabbítható. A bérleti díj mértékét, illetve annak maximumát is meghatározzák évente megyei, prefektusi szinten. A bérlő kiválasztásának joga a tulajdonost illeti, de a bérlőnek rendelkeznie kell művelési engedéllyel, melyet a prefektúriumtól szerezhet meg. Ez az engedély szükséges a tevékenység megkezdéséhez, ennek hiányában nem kezdheti meg a bérleti jogviszony alaptévékenységét.

A francia földalap, a SAFER működésével kapcsolatban *több kritika* merült fel, mely elsősorban a mezőgazdasági ingatlanokkal való gazdálkodás és annak elvei szempontjából merült fel, de a régióként

olykor eltérő gyakorlatot is orvosolni kellett. A termőföldek művelésből történő kivonásának gyakori előfordulása miatt csökkent a termőföldterületek száma és ráadásul a birtokszerkezet alakulását szabályozni hivatott eszközrendszer, a *controle des structures* elvei egészen 2010-ig nem vonatkoztak a SAFER-ekre, ezért a 2010-es mezőgazdasági modernizációs törvény rendelkezett erről és a termőföld művelés alóli kivonásának visszaszorításáról, valamint szigorította a termőföld hasznosításának szabályozását. Ez a birtokszerkezet szabályozásának erősebb eszközeként jelenik meg Franciaországban ahelyett, hogy a földtulajdon megszerzését korlátozná a jog közvetlen módon.²⁸⁴

A *szerzőképességet* illetően a francia jog is az EU tagállami állampolgárságot szabja meg alanyi feltételül, külföldiként viszont nehéz földet szerezni. Jogi személyek is szerezhettek tulajdonjogot termőföldön, azzal, hogy a tulajdonosok között legyen mezőgazdasági szakképzettséggel rendelkező személy. A szerzés általános feltétele a mezőgazdasági célú felhasználáshoz szükséges képzettség, vagy az ilyen képzésben való részvétel, illetve a kötelezettség vállalása ilyen képzésben való részvételre. A földspekuláció ellen a személyes művelési kötelezettséggel lépnek fel; egy termőéven belül meg kell kezdeni a termelést a szerzéstől számítva.

A *bérleti szerződések* legalább 9 évre szólnak, amely újabb 9 évvel meghosszabbítható, a hosszú távú bérleti szerződésnek sincs akadálya, amely 18 év, és az általános polgári jogi szabályok vonatkoznak rá. A szabályok megsértésének szankciója lehet a használati jog megvonása vagy súlyosabb esetben büntetőjogi jogkövetkezmény. Minden bíróság mellett létre kell hozni egy közösségi törvényszéket földhaszonbérleti ügyekre (*tribunal paritaire des baux ruraux*), amely kizárólagos joghatósággal jár el a földhaszonbérleti szerződések körüli vitás kérdésekben.

A francia agrárgazdálkodás alapvető egysége a *mezőgazdasági üzem*, ami nem jogi, hanem gazdasági kategóriaként tekinthető,²⁸⁵ mivel az üzem nem a földre vonatkozó jogviszony alanyához igazodik és nem rá nézve, hanem önálló módon az üzem maga lehet a szabályozás tárgya. Az üzem a tulajdonjogának átszállása szempontjából dologösszességként értelmezhető, mivel a dologi jogi oldalát nézve tartozékai, alkotórészei (gépek, műszaki berendezések, növénykultúra, állatok stb.) is lehetnek, sőt speciális termelőegységként gyümölcse is, melyek jogi sorsa közös, de

²⁸⁴SOMOGYI Norbert [2010]: Kollokvium a francia földalapról, http://2010-2014.kormany.hu/download/b/e3/41000/honlapra_Kollokvium%20a%20francia%20f%C3%B6ldalapr%C3%B3l.pdf, Somogyi Norbert mezőgazdasági attasé beszámolója, a Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ helyettes igazgatója, www.naik.hu, letöltve: 2023.03.27.

²⁸⁵KURUCZ Mihály [2008/1] 7.

egyes részei külön is forgalomképesek lehetnek. Ugyanakkor adózási, foglalkoztatási, illetve munkajogi szempontból is egységet képez és önálló jogok és kötelezettségek alanya lehet.

Így a francia *öröklési jog* is figyelembe veszi a mezőgazdasági üzemet, mint a gazdálkodás alapvető egységét. Az 1804-es Code Civile a törvényes örökösöket még egyenlően kezeli, az 1938-os módosítással azonban bekerült a bíróság általi kiutalás rendszere, amelyet az 1960-as évektől már a mezőgazdasági üzemre is kiterjesztettek. Azaz, hogy a hagyaték tárgyát képező mezőgazdasági üzemet valamely örökösnek, illetve a túlélő házastársnak utalhatja ki a bíróság kizárólagosan, ha az örökhagyó életében már részt vettek annak gazdálkodásában. Így a hagyaték átszállása nem ipso iure az örökhagyó halálával történik, hanem külön aktus, a kiutalás rendszere szükséges hozzá. Ez esetben is, akárcsak a más nyugat-európai speciális agráröröklési szabályozással rendelkező államnál bemutatott példánál, a kiutalással szerző félnek el kell számolni a többi örökössel, amelyet - a mezőgazdaság idényjellegét, esetleges kiegyensúlyozatlanságát, valamint a megtérülés hosszabb idejét és az üzem nagy értékét is figyelembe véve - egy elnyújtott megváltási idővel könnyít meg a jogalkotó.

Alanyi oldalon tehát olyan örökös állhat, aki vállalja az üzem továbbvitelét, vagy aki 6 hónapon belül bérbe adja azt más működtető örökösnek, illetve az örökösök által alapított vállalkozásnak vagy művelési közösségnek (Groupement Foncier Agricole – GFA²⁸⁶) is. Ez utóbbi nem maga gazdálkodik, hanem műveltet. A *haszonbérlet* jogintézményénél is ismeretes az öröklés, melyre a bérlő olyan örökösei tarthatnak igényt, akik korábban is részt vettek a mezőgazdasági üzem működésében.

2.1.3. Svájc

A Svájci Államszövetség bár nem tagja ez Európai Uniónak, azonban a földjogi törvénye több mint 20 éve, 1994-től van hatályban²⁸⁷ és a földforgalom tekintetében az engedélyezési rendszere kiemelést érdemel, ráadásul a környező államokkal a földszerzés kapcsán merült már fel problémája.²⁸⁸ A mezőgazdasági ingatlanforgalma erősen szabályozott az ország földrajzi meghatározottsága – kis területek maximális kihasználtsággal – miatt is. A mezőgazdaságilag hasznosítható ingatlanokra, a földforgalomra és a mezőgazdasági üzemre vonatkozóan szövetségi szabályozás:²⁸⁹ a földművelői földjogról szóló törvény (BGBB)²⁹⁰

²⁸⁶ GFA: https://fr.wikipedia.org/wiki/Groupement_foncier_agricole, letöltve: 2023.03.27.

²⁸⁷ HORNYÁK Zsófia elemzi bővebben [2015] 86-95.

²⁸⁸ Például a német Baden-Württemberg tartomány tartott attól, hogy a tőkeerős svájci gazdák felvásárolják a földjeiket. Lásd később, valamint a C-506/10. sz. döntés.

²⁸⁹ Lásd bővebben: HAYMOZ, Philippe [2014]

vonatkozik, ami dogmatikailag német hatást mutat, de elhelyezkedéséből eredően olasz és francia hatások is megfigyelhetők.²⁹¹ A szövetségi szabályozás mellett a *kantonok* további speciális szabályokat is meghatározhatnak. A szabályozás alapegysége a családi gazdaság működésére épül, de a svájci jog ismeri a mezőgazdasági üzem fogalmát is. A *földtulajdonszerzés feltétele* az önálló gazdálkodói minőség, aki saját maga műveli meg a földet, illetve az üzemet maga vezeti, és ehhez rendelkezik a szükséges képességekkel,²⁹² amely nem feltétlenül egy okiratot jelent. A helyben lakás nem kizáró feltétel sem a szerzésnél, sem pedig az elővásárlási jognál. A szövetségi földtörvény előírja, hogy a mezőgazdasági üzem és a föld csak mezőgazdasági célra hasznosítható, de a hasznosításánál birtokmaximumot nem köt ki. Mindössze agrárképesítést és agrárgyakorlatot követel meg bizonyos birtokméret felett.²⁹³

A *birtokméretek* tekintetében a minimumméret²⁹⁴ meghatározását szigorúan írja elő a földtörvény; a birtokmegosztást nem engedélyezi, ha annak eredménye a gazdaságos művelés legkisebb egység alatti mértéke lenne. A korlátozást csak a kényszerárverésen szerzett föld töri át, de az ingatlanokra bejegyezhető jelzálogjogok hatósági engedélyezésével - a jelzálogszerződéshez történő hozzájárulás kötelező beszerzésével - az állam kontroll alá vonta a földterületek közvetett, származékos forgalmának lehetőségeit is.²⁹⁵

A föld és a mezőgazdasági üzem, mint egység forgalmát *köti* az elővásárlási jog, amelyre vonatkozóan részletes sorrendet állapít meg a

²⁹⁰ 1991. október 4-én hozott Bäuerliches Bodenrecht.

²⁹¹ PRUGBERGER Tamás [2010] 223.

²⁹² E képességek mibenlétét nem taglalja a BGBB, hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 88.

²⁹³ PRUGBERGER Tamás [2010] 222.

²⁹⁴ „A parcellaminimum és állagörökösödés tulajdonképpen azonos célt szolgálnak. Együttesen biztosítják az üzemállandóságot és üzemegységet (területegységet). A svájci polgári törvénykönyv az örökjoggal kapcsolatosan szabályozott feldarabolási tilalom mellett (616. §) egy általános feldarabolási tilalmat is létesít (702. §), hasonlóan a német polgári törvénykönyvhöz. (Életbelépt, t. 119. §.) A feldarabolási tilalom hatása az lenne, hogy a földdarab a minimumon alul fel nem darabolható, öröklés esetén az érték megtérítése, illetve beszámítása mellett egy örökös osztályrészébe jut, ha pedig átvenni senki sem akarja, úgy elárverezendő. A tilalom ellen foganatosított osztályok semmissek és a telekkönyvbe be nem jegyezhetők. (így pl. a badeni t. 25. §-a.) A feldarabolási tilalom nemcsak azt kell hogy meghatározza, hogy mely területkiterjedés a végső határ, melynél kisebb ingatlan darab fel nem osztható, de azt is, hogy a feldarabolandó ingatlanrészletek mely kiterjedésűek kell legalább hogy legyenek. Pl. ha 4 hold lenne a minimum, már 4 hold és 1 négyszögöl feldarabolható lenne, ha nem állana a másik tilalom ezzel szemben, hogy a feldarabolás folytán keletkezendő részletek legalább a meghatározott kiterjedésűek kell hogy legyenek.” SEBESS Dénes [1933] 294.

²⁹⁵ PRUGBERGER Tamás [2010] 222.

jogszabály. Az mezőgazdasági üzem esetén mindegyik elővásárlásra jogosultnak önálló gazdálkodónak kell lennie, továbbá a tulajdonostárs, a leszármazók/oldalági rokonok is helyet kapnak a sorrendben. A haszonbérlet,²⁹⁶ a kantoniális jog szerinti elővásárlásra jogosult és az összes többi tulajdonostárs és a további gazdálkodók zárják a sort.²⁹⁷ A mezőgazdasági földek, illetve mezőgazdasági üzemek megszerzése *engedélyhez kötött*, amelyet az adott föld vagy üzem fekvése szerinti kanton hatóságától lehet kérni, amely önállóan dönt, más szervtől függő előzetes véleményhozatal - így helyi földbizottság - nincs.²⁹⁸ E döntés ellen van lehetőség bírósági jogorvoslatra.²⁹⁹ A mezőgazdasági földre vonatkozó *haszonbérleti* jogra vonatkozó szövetségi szabályozásban nincs időbeli korlátozás, viszont a haszonbérbe vehető területek és a rajtuk álló gazdasági épülettől függően szakhatósági hozzájárulást ír elő a jogalkotó. A szakhatóság a földárak és a haszonbérleti díjak meghatározását is vizsgálhatja az adott szerződésben, melynek nagyfokú eltérés esetén jogkövetkezménye lehet a szerződés jóváhagyásának a megtagadása.³⁰⁰ A *földöröklés* tekintetében a svájci Polgári Törvénykönyv (ZGB) speciális szabályokat tartalmaz, amely a bírósági kiutalás rendszerére épül, és nem a hagyaték ipso iure átszállására. A mezőgazdasági üzem, mint gazdasági egység egyben öröklődik, ha megfelelő életfeltételeket teremt az örökösnek. Ha több örökös van, akkor a hatóság dönt a többi örökös kielégítésének kötelezettsége mellett.³⁰¹ Svájc kiemelt szerepű állattenyésztésének köszönhetően a legelőgazdálkodás- hasznosítás kérdéskörét és annak feltételeit is jogszabály szabályozza. Kritizálni amiatt szokták, hogy a hasznosítható területek csekély mértéke miatt a *biodiverzitás* sérülhet, miután a fokozatosan terjeszkedő urbanizáció miatt sok élőhely vesz el.³⁰²

2.1.4. Németország

Németország agrárjoga meghatározó a régióban és stabil történelmi

²⁹⁶ Amennyiben már van a tulajdonában mezőgazdasági üzem és több, mint 6 éve haszonbérleti földet. HAYMOZ, Philippe [2014] lásd még HORNYÁK Zsófia [2015] 92.

²⁹⁷ BGBB 42., 47., 49., 56. §§, hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 92.

²⁹⁸ HORNYÁK Zsófia [2015] 92.

²⁹⁹ HORNYÁK Zsófia [2015] 94. hivatkozva például Freiburg kanton Földforgalmi hatóságának eljárását.

³⁰⁰ PRUGBERGER Tamás [2010] 223.

³⁰¹ PRUGBERGER Tamás [2010] 223.

³⁰² Svájc vezető természetvédelmi szervezete, a Pro Natura emiatt egy akcióttervet is kidolgozott, hogy Svájcban a mezőgazdaságban is érvényesülhessen a biodiverzitás elve, és hogy a fenntartható használat megvalósulhasson. Biodiverzitás és védelme - Svájc esete: http://www.mtvsz.hu/dynamic/bertrand_svajcihelyzet_mtvsv_biodivkepzes_2012apr.pdf, letöltve: 2023.03.27.

hagyományokra épül. A rugalmasságát egyrészt a tartományi jellegének, másrészt pedig talán annak köszönheti, hogy a szabályozás alapjául a művelés egységét képező *gazdaságot* veszi, amelynek méretei tekintetében a gazdaságosság követelménye az irányadó, mely egészséges birtokméret kialakulását teszi lehetővé. Németországban a mezőgazdasági földek tulajdonjogának és használati jogának megszerzését az agrárstruktúra javításáról és a mező-és erdőgazdasági üzemek támogatásáról szóló szövetségi telektörvény, a Grundstückverkehrsgesetz³⁰³ (GrdstVG) szabályozza. Ennek végrehajtására a tartományok külön jogszabályokat alkothatnak, melyek diszpozitíve el is térhetnek bizonyos pontokon a szövetségi rendelkezésektől. Más birtokméretekhez köthetik az engedélyezési rendszert és további elutasítási okokat is előírhatnak az agrárstruktúra védelme érdekében.³⁰⁴ Például a Bayern/Bajorország tartományi szabályozása szerint általában csak 2 hektár felett engedélyköteles tulajdonszerzés.³⁰⁵ Az engedélyezés alól vannak kivételek³⁰⁶ - például, ha a szerződő fél valamely közjogi jogalany -, illetve mentességet adhat az engedélyezésre jogosult hatóság.³⁰⁷

Az agrárszabályozás három alapvető jogintézményre épül. A gazdaságok nyilvántartására, a földérték-közvetítésről szóló rendtartásra és a mezőgazdasági földbérleti törvény rendelkezéseire. A föld forgalmában részt vevő *alanyok* szempontjából elmondható, hogy mind természetes mind pedig jogi személy³⁰⁸ szerezhet termőföldtulajdont, továbbá az EU tagállami állampolgárok mellett a külföldiek számára is lehetőség van a föld megszerzésére. A *szerezéshez* viszont főszabály szerint a tartományi hatóság jóváhagyása kell, ezt követően kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A *jóváhagyás* megadásának feltétele az előbb említett gazdaságos, ésszerű és egészséges birtokméret megtartása. Némely szomszédos országgal külön megállapodás rendezi a földforgalmi viszonyokat a határ mentén élők anyagi helyzete eltéréseinek kiküszöbölése és az egyenlőtlenség megakadályozása céljából, melynél az árak megállapítása a sarkalatos kérdés. Éppen ez okozott problémát Baden-Württemberg tartományban, ahol svájci gazdák szereztek termőföld-

³⁰³ <http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/> letöltve: 2023.03.27.

³⁰⁴ GrdstVG 2. § (3), fent megjelölt webhelyen.

³⁰⁵ Bajorország tartományi szabályozása: <https://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/page?letöltve=2023.03.27.>, de a tartományi jogi szabályozásokról szóló összefoglaló jelentések elérhetők: www.dnoti.de

³⁰⁶ GrdstVG 3. §

³⁰⁷ GrdstVG 5. §

³⁰⁸ Közjogi jogi személy (egyház, tartomány, közttestület etc.) esetenként még engedély sem kell.

tulajdont a svájcihoz képest alacsonyabb áron. Emiatt a határmenti önkormányzatok tiltakoztak a földeknek svájci gazdák részére történő eladása/haszonbérbe adása ellen, de az Európai Bíróság 2011. október 6-án kelt C-506/10. sz. döntésében kimondta, hogy a svájci gazdák a német gazdákkal azonos jogokkal rendelkeznek.³⁰⁹

A földre vonatkozó tulajdonjog megszerzője *köteles* hasznosítani a földet, adja haszonbérbe, vagy adja el egészben vagy részben a gazdának, vagy valamely szakvállalkozásnak.³¹⁰ Ez biztosítja, hogy valóban mezőgazdasági művelésben legyen a földterület. A szerző személye tehát nem korlátozott, ugyanakkor a gyakorlatban alig fordul elő, hogy nem mezőgazda szerezzon termőföldet, mivel a helyi gazda megelőzi az egyéb földvásárlót. A helyi képviselői szervek is itt kapcsolódnak bele az engedélyezési rendszerbe, mivel a szövetségi törvény 19. §-a szerint a helyi érdekképviselőnek véleményezési joga van, amelyre a hatóság alapítja a döntését; a tulajdonszerzés csak akkor lehetséges, ha a véleményük alapján nincs helyi családi üzem, aki a földterületre igényt tartana. Az engedély egyébként is megtagadható, ha az adásvétel egészségtelen termőföldeloszláshoz vezetne; ha gazdaságilag vagy területileg összefüggő föld(ek) területe az adásvétel folytán gazdaságtalanul csökkenne, vagy oszlana meg; illetve, ha a telekár az eladásra kerülő föld ellenértékéhez viszonyítva feltűnően aránytalan.

A Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) általános szabályai vonatkoznak a termőföldre. A haszonbérleti szabályok is liberálisabbak, mivel a haszonbérleti szerződés megkötéséhez a mezőgazdasági föld, valamint a mezőgazdasági üzem haszonbérlete esetén bejelentési kötelezettség van, és nincs szükség engedélyezésre. A gazdaságok nyilvántartásába ezt tájékoztatás céljából kell benyújtani, ahhoz egyéb, a szerződés létrejöttére vonatkozó joghatás nem kapcsolódik. A bérleti jogviszonyok szokásjogi alapon alakulnak, és a szerződési szabadság elve érvényesül a haszonbérleti szerződés megkötése terén, így voltaképpen nincs meghatározva a leghosszabb időtartama, akár határozatlan időre is köthető, viszont a felmondási idő 1 év. A haszonbérleti év általában október 1-től szeptember 30-ig tart. A bérlő nemcsak mezőgazdasági termelő lehet. Ez is egy szabadabb elem a korábban ismertetett átfogó és kötött szabályozású nyugat-európai államok agrárszabályozásához képest. Az állam *földtulajdonosi* szerepkörében is szabályozóként léphet fel, mivel állami tulajdonú földek is megszerezhetők; először haszonbérleti

³⁰⁹ Európai Bíróság 2011. október 6-án kelt C-506/10. sz. döntése

³¹⁰ GrdstVG 11. §

szerződéssel majd kedvezményes adásvétellel.³¹¹ A telekspekulációt ebben az esetben oly módon akadályozza meg a német jog, hogy igyekszik kizárni a haszonszerzés célzatát a földek eladása kapcsán, mivel a kedvezményes áron történő megvételhez képest, ha a szerző fél magasabb áron értesíti a földet, úgy a különbözet az állam javára jár.³¹² Ugyanakkor a spekuláció elleni fellépésre hivatkozással a helyi önkormányzat érdeke szerint áron felüli értékesítés is engedélyezhető, de csak akkor, ha az nem ütközik alapvető törvényi célokba.³¹³ A határmenti svájci gazdák felvásárlásai és annak termőföldár-emelő hatása ellen is így kívánnak védekezni. A határmenti területeket egy Svájccal kötött szerződés alapján 120 % áron lehet értékesíteni.³¹⁴

Az öröklési jog terén az "Anerbenrecht"³¹⁵, a "Höfeordnung"³¹⁶ agrárjogi és öröklési jogi szabályainak összefonódására épülő szabályrendszere az irányadó.³¹⁷ A bírósági kiutalásos rendszer itt is irányadó, melynek legfontosabb indoka történetileg is az volt, hogy a mezőgazdasági földek esetében az örökléssel egy személy tulajdonába kerüljön át a föld. Az általános öröklési szabályoktól eltérően tehát a bíróság választja ki több örökös közül azt, akinek kiutalja a földet,³¹⁸ míg ő az esetleges többi örököst a forgalmi értéknél alacsonyabb hozamértéken fizeti ki, mely összeg a földterületnek az örökös által történő későbbi értékesítése esetében a forgalmi értékre egészül ki. Természetesen előnyt jelent a föld művelésének vállalása vonatkozásában az a tény, ha már az örökhagyó életében is hivatásszerűen a gazdaságban dolgozott az örökös. Akárcsak a tulajdonjog,

³¹¹ Kamatkedvezményrel, földvásárlási hozzájárulással. TATTAY Levente [2009] 40.

³¹² Az ún. elidegenítési adó lényege, hogy a mezőgazdasági föld általános-értékét a piacihoz képest magasabb áron határozzák meg, és az eladott földterület után a különbözetet megadóztatják. TATTAY Levente [2009] 40.

³¹³ Cikk a német mezőgazdasági földterület áron felüli értékesítésének jogszerű lehetőségéről:

<http://www.rechtslupe.de/wirtschaftsrecht/grundstuecksverkehrsenehmigung-bei-einem-im-bieterverfahren-ermittelten-kaufpreis-378720>, letöltve: 2023.03.27.

³¹⁴ Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15., <http://www.haszonagrار.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek.html>,

letöltve: 2023.03.27.

³¹⁵ Speciális agráröröklési szabályanyag, Anerbenrecht:

<https://de.wikipedia.org/wiki/Anerbenrecht>, letöltve: 2023.03.27.

³¹⁶ Paraszti kisbirtok öröklési jogáról szóló szabályozás, Höfeordnung:

<https://de.wikipedia.org/wiki/H%C3%B6feordnung>, letöltve: 2023.03.27., lásd még: PRUGBERGER Tamás [2010] 226., A paraszttelkek pusztulását a „Höferecht”, a paraszttelkek egységét védő törvénnyel igyekeztek megakadályozni. SEBESS Dénes [1933] 15.

³¹⁷ PRUGBERGER Tamás [2014] 3.

³¹⁸ GrdstVG 13-17. §

úgy a haszonbérleti jog is örökölhető.

A föld forgalmára vonatkozó jogviszonyok és az azok alapjául szolgáló szerződések érvényessége szempontjából alaki kellék a hatósági hozzájárulás/*engedély*, amelynek hiánya az érvénytelenség jogkövetkezményét vonhatja maga után. Az engedély megtagadása miatt az agrárügyekben illetékes bírósághoz lehet fordulni jogorvoslatért. A szövetségi törvényben meghatározott szabályok megsértése esetén pedig pénzbírság kiszabására van lehetőség. A német jog ismeri és elismeri az elővásárlási és előhaszonbérleti jogot is, melyek a *szerződések relatív érvénytelenségére* hathatnak ki az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok megkerülése esetén.

2.1.5. Ausztria

Ausztria agrárszabályozása a *német* mintát követi. Ausztria azért is különösen érdekes lehet számunkra, mivel Magyarország termőterületeinek hasznosításában az osztrák gazdák - akár a határmentén történő "attraktorozással" - jelentős mértékben részt vesznek az ország nyugati régióiban. Így a mezőgazdasági földek mind tulajdoni mind haszonbérleti jogainak megszerzése kapcsán több olyan jelenség is felmerült, ami a korlátozások kijátszását célozta, és olykor ezt el is érte. Az Fftv. rendelkezései kapcsán pedig sérültek az itt gazdálkodó osztrák gazdák érdekei, amelynek eredményeként több alkalommal történtek politikai egyeztetések, sőt a magyar szabályozással kapcsolatos kritikákat az Európai Unió Bizottsága felé is jelezték. Ausztriában a földforgalmat tartományi törvények szabályozzák.³¹⁹ A szerzés *alanyait* illetően az osztrák jog jellemzően nem tesz megkülönböztetést az EU tagállami állampolgárok közt,³²⁰ a megfelelő szakképzettséggel rendelkező földművesi minőséget vagy annak vállalását és a helybenlakást³²¹ írja elő. A *helybenlakás* a szerzés feltétele. Fő szabály szerint azonban a föld forgalmához kapcsolódó összes jogviszonyhoz, szerződéshez előzetes hatósági hozzájárulás szükséges, ami tartományonként eltérő feltételű lehet, de létezik a helyi földbizottság intézménye is, és bizonyos esetekben ő maga dönt az engedélyezésről, míg más esetben a tartományi bizottságnak kell döntenie arról.³²² A föld tulajdonjogának megszerzése és a föld haszonbérlete *területméretileg* nincs korlátozva, az a hely szerint hagyományos üzemviszonyokhoz képest

³¹⁹ HORNYÁK Zsófia [2015] 88.

³²⁰ HORNYÁK Zsófia [2015] 89.

³²¹ HORNYÁK Zsófia [2015] 90.

³²² A helyi földbizottság akkor dönt, ha a vételi ajánlatot benyújtó gazdálkodó a föld fekvése szerinti településen lakik. HORNYÁK Zsófia [2015] 94.

alakul,³²³ a jogügyleteket azonban megkötheti az a kis-és középirtokok megőrzésének célja.³²⁴ Az osztrák földkezelő szervezet a visszavásárlás jogával élhet. Az agrárszakképesítés vagy szakképzettség igazolása esetén könnyebben lehet hitelhez jutni. A közeli hozzátartozók közötti ügyletek azonban nem engedélykötelesek. Termőföld tulajdonszerzése tilos, ha elsősorban spekulatív tőkebefektetést jelentene, vagy az ellenszolgáltatás a forgalmi értéket jelentősen meghaladja, valamint, ha a későbbiekben nem termőföldként hasznosítaná a vevő.³²⁵ Az öröklést illetően az osztrák jog rendelkezik speciális szabályokkal a mezőgazdasági földek öröklése tekintetében. Az örökhagyó rendelkezésétől függően, aki ezen szabályok alkalmazása helyett az általános öröklési szabályok alkalmazását szabhatja meg, általában a túlélő házastárs jogosultságait védően. Az örökösök közössége, vagy csak az egyik örökös földöröklése itt is irányadó, és a földhasznábérleti szerződések sem szűnnek meg automatikusan valamely fél halálával.³²⁶

Az osztrák mezőgazdasági területekkel kapcsolatban az Európai Bíróság az *Ospelt-ügyben*³²⁷ kimondta, hogy a Vorarlberg tartományban fekvő földre vonatkozó osztrák szabályozás által a tulajdonszerzés feltételeként előírt helybenlakás megfosztja a jogi személyeket (így az ügyben szereplő liechtensteini székhelyű alapítványt) a termőföld tulajdonjogának megszerzésétől, míg a saját művelés kikötése ellentétes az uniós joggal. Ugyanis a művelési kötelezettséget a föld bérbeadásával is lehet teljesíteni, azáltal, hogy azt akár a helyi gazdák is bérelhetik.

2.1.6. A skandináv államok

A skandináv államok – Norvégia, Svédország és Finnország – tekintetében elmondható, hogy a föld forgalmi viszonyait illetően rugalmasabb szabályozást találunk, már csak amiatt is, mert a mezőgazdaságilag hasznosítható földterületek jelentősége jóval kisebb, inkább az erdőgazdasági területek jelentősek az államok domborzati és éghajlati adottságainak köszönhetően.

Norvégia eredetileg nem volt ennyire liberális, mindössze az Európai

³²³ Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15., <http://www.haszonagr.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>,

letöltve: 2023.03.27.

³²⁴ HORNYÁK Zsófia [2015] 90.

³²⁵ Lásd: Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, korábbi netes hivatkozás.

³²⁶ PRUGBERGER Tamás [2010] 228.

³²⁷ C-452/01. számú döntés, 2003. szeptember 23., Margarethe Ospelt és a Schlössle Weissenberg Familienstiftung ügye, lásd még az elemzését: KOZMA Ágota [2011] 27-28.

Térséghez való csatlakozás³²⁸ óta lett rugalmasabb a szabályozása, ami egyébként némiképp a svájci szabályozáshoz hasonlít, mivel a gazdaság legkisebb egységét határozzák meg, míg a földhaszonbérleti szerződés időtartamát nem. A családi megművelés az alapvető a gazdálkodásban és elsőbbséget jelent a földszerzésnél a szakképzettség, a helyben lakás és a családi gazdasági forma is. Viszont erősebb a hatósági kontroll a földre vonatkozó különböző ügylettípusoknál; a szakhatósági jóváhagyást szükséges beszerezni még a föld gazdasági társaságba apportként történő beviteléhez is. A norvég jog az öröklés terén Európában egyedülálló módon az elsőszülöttet részesíti előnyben, ettől nem lehet eltérni végrendeletben sem. Ily módon a földre vonatkozó jogokat is az elsőszülött örökli. A szakhatósági jóváhagyás hiánya a szerződés semmisségét vonja maga után, illetve ilyen esetben további jogkövetkezményként az ingatlan kényszerárverésen történő eladása vagy haszonbérletbe adására is sor kerülhet.³²⁹

Svédországban külön törvény³³⁰ határozza meg a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályokat, általánosságban a szerzést nem korlátozzák sem természetes, sem jogi személyek esetében. Kivételek ez alól a stratégiaileg jelentős, illetve ritkábban lakott térségek (glesbygd) területek. Ez utóbbi glesbygd területeken történő ingatlanszerzés engedélyköteles. A szakhatósági hozzájárulás vonatkozik az apportbevitelre és az ajándékozási ügyletekre is, ha abban mezőgazdasági föld érintett. A mezőgazdasági haszonbérletre, illetve a föld hasznosítására nincs külön szabályozás, nincs területi korlátozás sem. Viszont elővásárlási jogot ad a jog a föld haszonbérelőjének az általa művelt földterületre. A bérleti jogviszony tekintetében a svéd és külföldi állampolgárokra ugyanazok a szabályok érvényesülnek, a bérlovédelem élvez előnyt, ugyanakkor szakképesítési követelményeket nem fogalmaz meg a jogalkotó. Spekuláció legfeljebb a vételár aránytalansága kapcsán merül fel.

Finnországban - habár művelhető területének jelentős részét, több mint 80 %-át erdő borítja - létezik külön általános jellegű szabályozás a föld forgalmát illetően,³³¹ a területfelosztásnál a birtokminimumot írja elő; így

³²⁸ Bár nem tagja az Európai Uniónak, földrajzi fekvése indokolja a skandináv országok birtokpolitikái közötti tárgyalását.

³²⁹ PRUGBERGER Tamás [2010] 224.

³³⁰ Az 1979:230. sz. svéd földszerzési törvény: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/, letöltve: 2023.03.27.

³³¹ A finn földszerzésre vonatkozó Real Estate Formation Act, 554/1995 törvény: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf>, a földhasználati szabályokat is tartalmazó Land Use and Building Act, 132/1999: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>, letöltve: 2023.03.27.

két hektár alá nem csökkenhet a birtok területe. Az ingatlan-nyilvántartásba vételt külön szerv végzi,³³² a termőföldforgalom ellenőrzése a szakhatóság kezében van, így a tulajdonjog átszállását érintő szerződések jóváhagyása kötelező. Az adásvételnél nincs különbség finn és külföldi állampolgárok között. A mezőgazdaság családi gazdaságokon alapul, ugyanakkor művelési kötelezettség nincs. Ami az öröklési szisztémát érinti, a termőföldek vonatkozásában a bírósági kiutalás szabályai szerint történik meg a hagyaték átadása. Csak Åland szigetén nem érvényesül a szabad ingatlanvásárlás. Itt egy speciális autonómia miatt helybenlakási és állampolgársági kötöttségek vannak,³³³ amelyeket eddig az Európai Unióban is kiemelt szerepű kisebbségvédelem címszó alatt sikerült fenntartani, habár az EU-s alapértékekkel nem egyezik.

A történetileg kialakult földbirtokpolitikai szabályozások rendszerében a föld forgalmának korlátozása – így mind tulajdonjogának átszállását célzó mind pedig annak haszonbérletére irányuló szerződéstípusok megkötése esetén – sokféle lehet. Mindezek típusokba sorolása azért nem l'art pour l'art feladat, mert a sikeres birtok-politikai intézkedések példaértékűek lehetnek más országok számára is. Az egymással határos európai államok birtokpolitikai fejlődéstörténete is ezt tükrözi, hiszen a határ egyik oldalán fellelhető szabályozásnak tekintettel kellett lennie a határ másik oldalán lévőre is, gondoljunk csak arra, hogy például Németország és Svájc külön megállapodást kötött egymással éppen a határmenti területek védelme céljából.

2.2. A földszerzést nem korlátozó államok

2.2.1. A mediterrán országok

Spanyolországban magasak a földárak, ezért nem igazán rentábilis a föld spekulációs célú megszerzése, csak a vételár arányossága tekintetében merülhetnek fel általános polgári jogi kérdések. A spanyol földtörvényt³³⁴ legutóbb 2008. június 20-án módosították, és nem köti a mezőgazdasági földterületek forgalmát,³³⁵ sőt, külföldi ugyanúgy szerezhet mezőgazdasági földterületet, azonban néhány katonai jelentőségű területen (tengerpart vagy sziget) engedélyt kell kérni a Védelmi Minisztériumtól a

³³² A finn ingatlanok földmérési kérdéseiről (National Land Survey of Finland): <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>, letöltve: 2023.03.27.

³³³ Åland autonómiájáról szóló 1144/1991. törvény:

<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144.pdf>, letöltve: 2023.03.27.

³³⁴ Spanyol földtörvény: <http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>, letöltve: 2023.03.27.

³³⁵ Más tagállami állampolgárok a spanyol állampolgárokkal azonos feltételekkel szerezhetnek földet, PRUGBERGER Tamás [2010] 217.

vásárláshoz.³³⁶ Az általános szabályoktól tartományi különleges szabályozások térhetnek el.³³⁷ Korlátozás nem lévén hatósági engedélyezés sincs és a szerző személye tekintetében sincs semmiféle kötöttség, jogi személy is szerezhethet földtulajdont. A termőföld öröklése esetén a legfontosabb a birtok egyben tartása, amit vagy az örökösök általi közös gazdálkodással, műveléssel vagy a föld haszonbérbe adásával oldanak meg. Az ügyész bűncselekmény elkövetése esetén léphet fel büntetőjogi jogkörében, ez azonban nem tartalmaz igazgatási szankciót.³³⁸ A mezőgazdasági haszonbérleti jogviszonyra a 49/2003. törvény (2003.11.26.) került előírásra.³³⁹ E törvény már a preambulumban hangsúlyozza, hogy a spanyol mezőgazdaság szerkezetátalakulása a magas földáraknak köszönhetően a tulajdonlás helyett a földhasználat irányába mozdult el, és az EU közös agrárpolitikájának való megfelelés mellett arra kíván törekedni, hogy a fiatal földműveseket támogassa, mivel jelentős előregedés tapasztalható az aktív földművelő-állományban.³⁴⁰ A tulajdonos csak mezőgazdasági tevékenységgel hivatásszerűen foglalkozó gazdálkodóval köthet, a haszonbérbe vehető földek mennyiségét pedig a jogszabály egyértelműen maximálja.³⁴¹ A haszonbérlet mind természetes mind jogi személy lehet,³⁴² külföldi azonban főszabály szerint nem. Kivéve ez alól az EU tagállami állampolgár, illetve EU-honos jogi személy vagy harmadik állam személyei viszonyosság alapján.³⁴³ A haszonbérleti szerződésnél kötelező írásbeliség van,³⁴⁴ a minimális bérbeadási idő 5 év, az ennél kevesebb időre kötött szerződés semmis,³⁴⁵ maximális időtartam nincs és a bérleti díj is szabadon állapítható meg.³⁴⁶ A törvény bérlővédelmi rendelkezést is tartalmaz a föld átruházásának esetére, illetve elővásárlási jogot³⁴⁷ biztosít a haszonbérlet részére. A föld alhaszonbérbe adása csak a

³³⁶ A spanyol földtörvény Második kiegészítő rendelkezése értelmében, lásd a webhivatkozást.

³³⁷ Spanyol földtörvény Első záró rendelkezés 5. pontja szerint.

³³⁸ Spanyol földtörvény 42. cikk

³³⁹ Spanyol földhaszonbérleti törvény: <http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>, letöltve: 2023.03.27.

³⁴⁰ A spanyol földhaszonbérleti törvényhez fűzött indokolás II. része szerint az 1999-es mezőgazdasági összeírásakor a 746.944 db gazdaság üzemeltetője javarészt 55 éves vagy annál idősebb volt.

³⁴¹ A spanyol földhaszonbérleti tv. 9. cikk 6. pontja szerint maximum 500 ha, állattenyésztés esetén 1000 ha lehet.

³⁴² Uo. 9. cikk 2.

³⁴³ Uo. 9. cikk 7.

³⁴⁴ Uo. 11. cikk 1.

³⁴⁵ Uo. 12. cikk 1.

³⁴⁶ Uo. 13. cikk 1.

³⁴⁷ Uo. 22. cikk 1., 2.

tulajdonos engedélyével lehetséges, kivéve a házastárs vagy leszármazott részére történő esetet.³⁴⁸ A bérlő halála nem bontja fel a jogviszonyt, azt az örököse folytathatja,³⁴⁹ aki az örökhagyó által kijelölt személy – lehetőleg fiatal mezőgazdasági termelő – lehet, ha pedig ilyen nincs, akkor az örökösök állapodnak meg. A spanyol jog említi a részesműveléshez hasonló termelési formát is. (contrato de aparcería)³⁵⁰ A jogszabályba ütköző szerződések, vagy jogszabály megkerülésével kötött szerződések; azaz zsebszerződések nem tematizáltak, nem jelennek meg sem az életszerű mindennapi viszonyokban sem pedig a jogi gondolkodásban.

Portugáliában a termőföld öröklésére az általános szabályok vonatkoznak, nincs speciális agráröröklési törvény, mindössze a haszonbérleti jog esetén van külön szabály,³⁵¹ így a termőföld haszonbérleti jogát a túlélő házastárs és a leszármazottak is örökölhetik. Területi sajátosságokat figyelembe vesznek, Portugália déli részén például termőföld maximálási korlátozást vezettek be összeszámítva a tulajdonban, illetve haszonbérletben egy kézben levő termőföldekre.³⁵²

Olaszországban mind az olasz mind pedig valamely EU tagállami természetes és jogi személy rendelkezik szerzőképeséssel a termőföldtulajdon felett, ez alkotmányban biztosított alapjog,³⁵³ amihez egyéb korlátozást nem fűz a jogalkotó, a földtulajdon forgalma alapvetően szabad. Általános szabályként a külföldi természetes és jogi személyek termőföldtulajdon szerzése sem tilos és nem esik korlátozás alá. Eltörölték³⁵⁴ a határmenti vagy katonai jelentőségű földterületek külföldiek részére történő értékesítésének³⁵⁵ engedélyhez kötését.³⁵⁶ A tulajdonszerzés

³⁴⁸ Uo. 23. cikk

³⁴⁹ Uo. 24. cikk e.

³⁵⁰ Spanyol földhaszonbérleti tv. A partnerségek fejezet 28. cikkében szól a részes bérlő és a tulajdonos együttműködéséről, illetve a 32. cikkben az asszociatív – többszereplős – aparcería asociativa / angolul: sharecropping/ szerződésről.

³⁵¹ WINKLER, Wolfgang [1991] 535., hivatkozva PRUGBERGER Tamás [2010] 217.

³⁵² PRUGBERGER Tamás [2010] 217.

³⁵³ Az olasz alkotmány a földtulajdonszerzés lehetőségét alanyi jogként biztosítja. A 44. §-a szerint a föld ésszerű kihasználása és méltányos társadalmi körülmények kialakítása érdekében törvényi kötelezettségeket ír elő és korlátokat állapít meg a földmagántulajdonra, régióként és mezőgazdasági övezetenként megszabja a földterület nagyságának felső határát, előmozdítja és lehetővé teszi a talajjavítást, a nagybirtok átalakítását és a termelő egységek rekonstrukcióját, valamint segíti a kis-és középgazdaságokat. Olasz alkotmány: http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_ita_hu.htm, letöltve: 2023.03.27.

³⁵⁴ Olaszországnak az Európai Közösségekben való tagsága alapján fennálló kötelezettségek teljesítésére tekintettel az európai jog átültetését a 2000. december 29-i 422. törvénnyel fogadta el.

³⁵⁵ Lásd Albore-ügy, C-423/98, elemzi TATTAY Levente [2009] 42.

³⁵⁶ Agrárjog Olaszországban (Agricultural Law in Italy), Gyakorlati Jog (Practical Law)

tekintetében azonban kiemelendő, hogy a földre vonatkozó szerződések önmagukban alkalmasak a tulajdonjog átszállására az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is, ugyanakkor kötelező írásbeliség van. A telekkönyvi bejegyzés szükséges, ugyanakkor az adózás szempontjából rendelkezik igazából relevanciával. A közvetlen termelőket és a hivatásos mezőgazdasági vállalkozókat földtulajdonszerzésre ösztönzik különböző – pl. átruházási illetékkezdvezmény – támogatásokkal. A szerzéshez főszabály szerint nem szükséges hatósági jóváhagyás, de a területekre vonatkozó környezeti vagy természetvédelmi korlátozásokat be kell tartani, valamint az okiratok és adatok, nyilatkozatok valóságát akár utólagosan is ellenőrizheti a hatóság. A szerző személyére nézve sincs korlátozás, kizárólag kedvezőbb eltérések lehetnek (akár hitel, kölcsön tekintetében) a mezőgazdasági termeléssel foglalkozók számára. Így például premizált helyzetben van az ún. közvetlen termelő vagy hivatásos mezőgazdasági vállalkozó. Közvetlen termelőnek minősül a földet bármilyen jogcímen közvetlenül a saját erejével, életvitelszerűen megművelő személy. Őket földtulajdonszerzésre ösztönzik, mivel jelentős kedvezményeket kapnak a föld adásvételéhez, amelynek feltétele, hogy a szerzés után 5 évig nem idegeníthetik el a földet, illetve nem hagyhatnak fel a műveléssel. Jogi személy annyiban szerezhethet földtulajdonjogot, amennyiben hivatásos mezőgazdasági termelőnek minősül, természetes személyekből álló mezőgazdasági vállalkozás esetén ez azt jelenti, hogy a cégtagok több, mint fele rendelkezik közvetlen termelői minőséggel.³⁵⁷ Az esetleges spekulációk ellen is úgy lép fel az olasz jog, hogy előnyben részesíti a földet valóban megművelőket. Nincs korlátozva a mezőgazdasági földterület nagysága, a mezőgazdasági üzemnagyság méretét írják elő, amely - az ország földrajzi beosztását tükrözően - zónánként változó lehet és alapvetően igazodik az egy család munkaerejével való megművelés lehetőségeihez. *Történetileg* Olaszországban 1947-ben egy átfogó földreform következtében kerültek kiosztásra állami földterületekből kisbirtokok, amelyeket hosszú évtizedek alatt lehetett részletfizetéssel megszerezni. A kedvező áron történő megvásárlás feltétele volt a föld megművelése, a gazdálkodás folytatása, amihez biztosítékként az állam elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be a vételár kiegyenlítéséig a földterületre, ezáltal korlátozva annak forgalmát. Az állam elővásárlási jogának biztosítása is megkötötte a

Thomson Reuters, Társasági Jogászok Egyesülete weblapja, Ferdinando Albinini írása: <http://uk.practicallaw.com/6-606-7166#a705448>, 7. pontja hivatkozva a 2010. évi (március 15.) 66. olasz törvény 335 §-át, letöltve: 2023-03-27.

³⁵⁷ 2004. március 29-i 99. sz. törvény 2. cikk. 3. bek.

földterületek korlátlan forgalmát.³⁵⁸ Az 1865-ben kihirdetett első olasz polgári törvénykönyv (Codice Civile) a római jog alapvető jogi kategóriáit vette át a francia Code Napoleon közvetítésével.³⁵⁹ Az 1942-es Codice Civile azonban már a weimar-i alkotmány tulajdon-fogalmát fogadja el, amely szerint a tulajdon nem csak jogosultság, hanem társadalmi funkció, és ehhez nemcsak jogok, hanem kötelezettségek is társulnak a törvényben előírt kötelezettségek teljesítésére.³⁶⁰ Az agrárszerződéseket a kötelmi jogon belül helyezte el az olasz jog, és a haszonbérleti szerződést önállóan nevesítette az 1942-es Codice Civileben és nem a dologbérlet egy alfajának, hanem egyfajta csereszerződésnek tekintette. Megkülönböztette a részesbérlet (colonia parziaria) valamint a felesbérlet (mezzadria) különböző formáit, sőt a részes állattartást is külön formaként említette. Kiemelendő, hogy a felesbérlet tárgya a mezőgazdasági üzem, míg a részesbérlet nem az üzemre, hanem egy földterületre vonatkoztatható. A haszonbérletet, mint vállalkozási formát pedig a munkáról szóló rendelkezések közé helyezte. A haszonbérletek alapvetően két fajtáját különböztette meg a kezdetektől az olasz jog: a mezőgazdasági vállalkozói, azaz tőkés haszonbérletet és a saját munkával dolgozó kisparaszti haszonbérletet.³⁶¹ A jelentősége abban áll, hogy eltérő gazdasági és szociális helyzetük miatt különböző pénzügyi és adójogi szabályok vonatkoztak rájuk; a saját munkára épülő gazdaság bizonyos privilégiumokat élvezett. A haszonbérletre speciális kvalitásként mezőgazdasági szakképzettséget vagy azzal való élethivatásszerű foglalkozást írt elő a jogszabály alanyi feltételként. Az alhaszonbérletbe adás tilos volt. A haszonbérleti jogviszony felmondása csak akkor volt lehetséges, ha a haszonbérlet nem a jó gazda gondosságával járt el a megművelés során és nem teljesítette a szerződésből folyó kötelezettségeit.³⁶² A földtulajdonosok eleinte szabadon állapodhattak meg a haszonbérlet időtartamában és a haszonbérleti díj összegében, valamint a bérlő személyét szabadon választhatták meg. Ezt később, 1962-ben korlátozták a haszonbérleti díj vidékenkénti³⁶³ meghatározásával, illetve 1964-ben a haszonbérleti jogviszony idejét is szabályozták, majd kötelező írásbeliséget állapítottak meg. Így a haszonbérleti szabályok egyre

³⁵⁸ PRUGBERGER Tamás [2010] 218.

³⁵⁹ Lásd bővebben az olasz földtulajdon és használati viszonyokat, illetve a földre vonatkozó szerződmódokat történeti szempontból SÜVEGES Márta [1990/1]

³⁶⁰ A mai magyar Alaptörvény is társít társadalmi felelősséget a tulajdonhoz, lásd XIII. cikk (1) bekezdése.

³⁶¹ SÜVEGES Márta [1990/1] 102.

³⁶² SÜVEGES Márta [1990/1] 119.

³⁶³ A megyei mezőgazdasági bizottságok határozzák meg a haszonbérlet alapjául szolgáló kataszteri tiszta jövedelem mértékét, amelynek keretei között határozhatják meg a felek a haszonbérleti díj összegét. Lásd Süveges hiv. mű

kötöttebbé váltak az idők során, amely a bérlő fokozott védelmét szolgálta. Azonban hamar ráleltek a jogszabály kijátszásának lehetőségeire, mivel az 1980-as években már erőteljesen kötött volt a szabályozás. A korlátozások kijátszásának egyik lehetősége az volt, hogy a haszonbérleti szerződéseknek nem volt érvényességi feltétele a hatósági jóváhagyás, ezért több olyan szerződés megkötésére került sor, melynél nem vették figyelembe a törvény rendelkezéseit, viszont a jogszabálytól való eltérésre nem derült fény.³⁶⁴ A haszonbérleti szerződések időtartamának legkisebb mértéke általánosságban nincs meghatározva, de a közvetlen termelő számára haszonbérbe adott föld esetében minimum 15 év a kikötés.³⁶⁵ A haszonbérlet maximális időtartama pedig általában 30 év, erdőtelepítésnél 99 év.³⁶⁶ A termőföld tulajdonjogának átruházására irányuló, illetve a haszonbérleti szerződéseknel lehetőség van a szerződés megtámadására, a megkötéstől számított 3 éven belül lehet semmissé nyilvánítani, de akár a vételár, illetve a haszonbérleti díj arányosságának sérelme esetén is bírósághoz lehet fordulni (laesio enormis esetén) a vételár, illetve a haszonbérleti díj korrigálása érdekében.³⁶⁷

A földre vonatkozó jogellenes ügyletek miatt nem indult eljárás, mivel az olasz földszabályozás liberális, így nem volt olyan jogszabályi rendelkezés, amelybe ütközően szerződés megtámadására került volna sor. A földadásvételek kapcsán a széles körben alkalmazott³⁶⁸ elővásárlási jogok érvényesítése érdekében indultak peres eljárások, de azok sem zsebszerződések, hanem egyéni jogok sérülése miatt.³⁶⁹ Az öröklés kérdését a termőföld tulajdonjoga tekintetében is speciális szabályok rendezik. Az olasz jog is ismeri a szokásjogon alapuló öröklési rendet, miszerint a föld tulajdonját egyetlen örökös (maso chiuso vagy ahogy a német jogban ismerik, Erbhof szabályai szerint) szerzi meg.³⁷⁰ Így több örökös esetén a hagyatékot egyetlen örökös magához válthatja hozamértéken, sőt haszonbérletként akár egyoldalú jognyilatkozatával használatba veheti az

³⁶⁴ SÜVEGES Márta [1990/1] 119.

³⁶⁵ A mezőgazdasági szerződésekről szóló 1981. évi május 3-i 320. törvény 1. cikke értelmében

³⁶⁶ Agrárjog Olaszországban című hiv. cikk 10. pontja utal a Codice Civile 1573. és 1629. §§-ira.

³⁶⁷ PRUGBERGER Tamás [2010] 219.

³⁶⁸ Így elővásárlási jogot a haszonbérlőnek, feles bérlőnek, részesbérlőnek, a szomszédos mezőgazdasági üzem tulajdonosának vagy akár a mezőgazdasági üzemben dolgozó családtagnak is biztosít a családi üzem megosztásának esetén. Lásd SÜVEGES i.m.

³⁶⁹ SÜVEGES Márta [1990/1] 114. Mivel a minimális üzemméretet sem határozta meg a jogalkotó, így a törvényben meghatározottak hatás nélkül maradtak, és emiatt ilyen jellegű eljárások sem indultak.

³⁷⁰ SÜVEGES Márta [1990/1] 124.

az örökös, aki eleve mezőgazdasági tevékenységet végez, és vállalja a terület művelését. A fő törekvés a birtoktestek egyben tartása. A haszonbérlet is öröklődik, sem a bérlő, sem a bérbeadó halálával nem szűnik meg automatikusan a szerződés.

2.2.2. A Benelux-államok

Hollandiában az 1960-as években eltörölték a termőföld-forgalmazásra vonatkozó korlátozásokat. A földek nagy hányada magántulajdonban van. A természetes és jogi személy szerzőképessége között nincs különbség, a külföldiek földszerzése is lehetséges. A föld hasznosításához azonban jelentős állami érdek fűződik, mivel a viszonylag kis termőterületek legjobb kihasználtsága a mezőgazdaság létkérdése. A haszonbérletre külön jogi rendezés van. A közigazgatás helyi szintjein időben előre meghatározottak az adott terület hasznosítási lehetőségei, hogy azt milyen művelési ágban kell tartani, és mik a művelés előírt feltételei. A föld hasznosítására, haszonbérletére azonban külön jogszabályok vonatkoznak, melyek ezt az érdeket a gyakorlatba átültetik. A bérleti jogviszonynak nincs időbeni korlátja, hosszabbítható, és az öröklés esetén történő tulajdonosváltás esetén is folytatható az addigiakkal azonos feltételekkel. A jogszabály olyan a haszonbérletet fokozottan védő rendelkezéseket tartalmaz, mint például a haszonbérleti díj maximálása, vagy a földforgalmat megkötő legerősebb jogosítvány: a haszonbérlet részére biztosított elővásárlási jog a föld eladása esetére. A haszonbérletnek előhaszonbérleti joga is van az általa haszonbérlet földterületre. A haszonbérlet forgalmának ellenőrzése is szigorú, minden tevékenységhez a mezőgazdasági szakhatóság jóváhagyása szükséges, melynek feltétele az életvitelszerű gazdálkodás folytatása. A szakhatósági jóváhagyás elmulasztásának jogkövetkezménye lehet pénzbírság és akár az ügylet érvénytelensége.³⁷¹ A föld öröklése tekintetében is jellemzően a föld megfelelő hasznosíthatósága a központi kérdés. Nincsenek a földöröklésre speciális szabályok, de a gyakorlatban az örökhagyó igyekszik gondoskodni az utódlásról, és vagy még életében átadja a gazdaságot, vagy öröklési szerződésben, illetve végrendeletben egyetlen örökösre hagyja, aki a többi örökös a szokott forgalmi érték helyett a gazdaság hozamértékén kifizeti. Viszont amennyiben az örökös továbbadja a földet vagy abbahagyja a gazdálkodást, akkor utólagos kártalanítás keretében a forgalmi árra ki kell egészíteni az összeget. Ez az előírás a földek spekulációs célzattal történő megszerzését kívánja kikerülni. Ha egyik lehetőség sem adott, akkor lehetséges közösen üzemeltetni a gazdaságot.

³⁷¹ PRUGBERGER Tamás [2010] 232.

Belgium vonatkozásában erős decentralizáció jellemző, amely 2003-tól regionális szintre helyezte a mezőgazdasági szabályozást. A három régió (Flandria, Vallónia és Brüsszel-főváros régió) és a szövetségi kormány között 2003. június 18-án együttműködési megállapodás jött létre a hatáskörök megosztásáról.³⁷² A külföldiek által történő földvásárlás, földhasználat problémaköre nem jelenik meg az országban, ezért külön központi, általános szabályozás sincs, a birtokméreteket sem korlátozzák sem minimális, sem maximális mértékben. A magas belga földárak eleve piaci szabályozóként működnek. A tulajdonszerzéshez nem kötnek feltételeket, a belga Code Civil³⁷³ szerint bárki lehet vevő. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésen kívül más hatósági jóváhagyás nem szükséges. Központi adatbázis nincs a földhasználatról. A földbérletnél van egy kritériumrendszer, amely mezőgazdasági szakképzettséget, vagy egy évig tartó mezőgazdasági termelő tevékenységet, vagy egy farmon tényleges munkával töltött egy évet ír elő vagylagos feltételként. A haszonbérlet tekintetében van minimális haszonbérleti idő; 9 év, amely meghosszabbítható automatikusan további 9-9 évvel. A bérlő halála esetén az örököse folytathatja a bérleti jogviszonyt.³⁷⁴ A földet alhaszonbérbe adni a bérbeadó engedélye nélkül tilos, kivéve házastárs vagy közeli rokon részére. Jogi személy szerezhethet földtulajdonjogot, de meg kell felelnie az 1979. július 12-i törvény szabályozásának, amely szerint a jogi személy mezőgazdasági vállalat vagy társaság legyen, illetve a cégképviselőben helyet foglaló vezető ténylegesen vegyen részt a gazdasági vállalkozásban.³⁷⁵ A spekuláció elleni fellépés nem jelenik meg a jogi gondolkodás szintjén. A termőföldre speciális öröklési szabályok vonatkoznak, mely a földet a rajta levő egész üzemmel együtt tekinti és kezeli, így az öröklés is egyben történik, hacsak nem osztható meg természetben a gazdaság, mert akkor több örökös is lehet. A törvény rangsort állít fel az örökösök között, akik jogosultak a hagyaték tárgyát képező gazdaság átvételére és az, akinek a hagyaték átadásra kerül, kifizeti az örököstársait. Olyan megkötés érvényesül az örökös irányában, hogy az általa átvett örökölt földet tíz évig köteles szakszerűen működtetni, ugyanis, ha nem teszi, akkor itt is egyfajta megtérítési igénye keletkezik a többi örökösnek, kifizetendő plusz kártalanítási összeg formájában.³⁷⁶ Az

³⁷² Belga megállapodás:

http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/accord_conv_protocole/accordagri001.htm, letöltve: 2023.03.27.

³⁷³ Belga Code Civil: <http://droitbelge.be/codes.asp#civ>, letöltve: 2023.03.27.

³⁷⁴ KURUCZ Mihály [2001] 215.

³⁷⁵ Belga Code Civil

³⁷⁶ PRUGBERGER Tamás [2010] 230.

Európai Bíróság C-197/11 és C-203/11. sz. egyesített *Libert és társai kontra Flamand kormány* ügyében 2013. május 8-án hozott döntést, amelyben megállapította, hogy a Flamand Régió telek és ingatlanpolitikájáról szóló 2009. március 27-i rendelete – mely előírja, hogy az ingatlanok átruházásának feltétele, hogy a leendő vevő vagy bérlő elégséges kapcsolattal rendelkezzen az érintett településsel (pl. hat év helybenlakás) – ellentétes az EU joggal.³⁷⁷

Luxemburgban is magasak a földárak, a föld átruházásával, használatával kapcsolatos problémák nem merülnek fel. A mezőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzése központi szinten szabályozott,³⁷⁸ de külön feltételekhez nem kötött. Nincs korlátozás sem a természetes, sem a jogi személyek esetében sem,³⁷⁹ nincs a szerződést jóváhagyó eljárás, a spekulációt a piaci logika szorítja ki. A haszonbérlő tekintetében sincsenek korlátozások. Más tagállamok állampolgárai nem igazán jelennek meg a luxemburgi földek vevőjeként, legfeljebb a határmenti régiókban. A némethez hasonlóan kedvez az öröklésnél annak az örökösnek, aki azelőtt is részt vett gazdaság üzemeltetésében, így az válhat örökössé, de elismeri a közös öröklést is. Az Európai Bizottság eddig három esetben indított kötelezettségzegési eljárást Luxemburg ellen mezőgazdasági témában, ezek lezárultak még a bírósági ítélethozatal előtt. Az Építési és Városfejlesztési Minisztérium ingatlanvásárlási támogatása ügyében³⁸⁰ a Bíróság kifejtette, hogy nem lehet attól függővé tenni a lakáskölcsön után járó kamattámogatást, hogy az adott tagállamban engedéllyel rendelkezik-e a hitelintézet, mert ez a letelepedettséget is közvetett módon előírja.³⁸¹

2.2.3. Az angolszász államok

Az *Egyesült Királyságban* nincs külön agrárágazati stratégia, inkább részterületekre vonatkozó jogszabályok alkotásával és támogatási konstrukciók kidolgozásával gyakorolnak hatást a földbirtok kérdéseire, különösen a földek hasznosítására és művelésére vonatkozó szabályokkal.

³⁷⁷ Az Európai Bíróság 2013. május 8-i ítélete a C-197/11. és C-203/11. sz. egyesített ügyekben:

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=137306&pageIndex=0&doclang=HU&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=134123>, letöltve: 2023.03.27.

³⁷⁸ Az ingatlanok besorolásának megváltoztatása a 2011. június 28-i törvény értelmében helyi hatáskör: <http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/2011/0159/a159.pdf>, letöltve: 2023.03.27.

³⁷⁹ Vevő bárki lehet, ha ezt külön szabályozás nem tiltja, luxemburgi Code Civil 1594. §, http://www.legilux.public.lu/leg/textescoordonnes/codes/code_civil/CodeCivil_PageAccueil.pdf, letöltve: 2023.03.27.

³⁸⁰ C-484/93.sz.ügy.

³⁸¹ Lásd TATTAY Levente [2009] 42.

Nincs különbség a jogszerzés alanyaiban, így mind a belföldi mind pedig a külföldi természetes és jogi személyek szerezhettek földet. Az Egyesült Királyságban az átlagos farmméret 77 hektár. A határon átnyúló földszerzés, illetve a nem mezőgazdasági célra történő földszerzés kapcsán nem igazán merülnek fel problémák, így külön erre vonatkozó szabályozás sincs.³⁸²

Anglia az öröklési jog terén szabályoz az eddig ismertektől eltérő módon. A mezőgazdasági hasznosítású föld, mint hagyaték nem ipso iure száll át az örökösre, hanem egy vagyonkezelő közvetítésével, aki felelős az átadás lebonyolításáért. A személyére vonatkozóan vagy az örökhagyó ad kijelölést a végrendeletében vagy pedig bíróság jelöli ki. A feladata az örökség, mint egész kezelése ideértve az örökség kezelését az aktívumok és passzívumok összességével és azok átadására vonatkozóan. Jellemzően végrendeleti úton történik az öröklés. A haszonbérletek esetén a bérleti jogviszony a bérbeadó halála esetén olyan feltétellel folytatható, ha alkalmas a gazdálkodásra.

*Írországb*an is csak az agráröröklést illetően található részletesebb szabályozás, az Ír Földbizottság (Irish Land Commission) 1999. március 31-i feloszlásával³⁸³ minden korlátozást eltöröltek, amely a földszerzéshez fűződött. A *Fearon-ügyben*³⁸⁴ az Európai Bíróság nem marasztalta el az ír jog kisajátításra vonatkozó szabályát, amely szerint az egyébként spekuláció ellen is alkalmazott kisajátítás alóli mentességet ahhoz kötötte, hogy a tulajdonos egy éve a földterület 3 mérföldes körzetén belül éljen. Az indokolásban rámutatott arra ugyan, hogy az ír állampolgárok ezt könnyebben teljesíthetik, mégsem talált diszkriminációt a lakóhely, mint feltétel vonatkozásában.³⁸⁵

Skócia sajátos mezőgazdasági hasznosítással rendelkezik, a jelentőségéből kifolyólag – mivel a skót lankákon a birkatartás a legjellemzőbb – a birkatartásra vonatkozóan külön szabályozás van. A skót jogban nincs tulajdonszerzési korlátozás sem személyi sem területmennyiség szempontjából, de a bérletnél szigorúbbak a szabályok. A bérlet alatt csak abban az esetben lehet felmondani a bérleti szerződést, ha

³⁸² National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law - 9-12 September 2015, Potsdam, Germany, p. 13.

³⁸³ Az ír Földbizottság: https://en.wikipedia.org/wiki/Irish_Land_Commission, letöltve: 2023.03.27.

³⁸⁴ A bíróság 1984. november 6-án hozott döntése a Robert Fearon és társai v. Ír Földbizottság ügyében (Robert Fearon & Company Limited v Irish Land Commission, Case 182/83.)

³⁸⁵TATTAY Levente [2009] 41.

nem szakszerűen gazdálkodik a bérlő.³⁸⁶ A területtel való "jó gazda"-kénti bánásmód ugyanakkor nem a területből nyerhető jövedelmi viszonyoktól függ, hanem törvény határozza meg a "jó gazda" kritériumait. Ilyen az ésszerű gazdálkodás és terület állagmegóvásának követelménye, és csak ezek elmulasztása esetén fordulhat a bírósághoz a tulajdonos, és a bíróság egy igazolást (certificate) bocsát ki erről, melynek alapján értesítést (notice) lehet kiadni a bérlő számára, ami a jogviszony megszüntetésére irányul, és amelynek végrehajtásához bírói segítséget is igénybe lehet venni. Az ilyen certificate-tel bíró bérlő halála esetén a bérleti jogviszony nem öröklődik automatikusan, mivel ez alapján a tulajdonos kijelentheti, hogy nem fogadja el a bérleti jogviszony folytatójának az örökös, és a bíróság ez alapján megszünteti a közöttük fennálló szerződéses jogviszonyt, ennek végrehajtásához is a bíróságtól kérhető segítség, amennyiben a bérlő önként nem tesz eleget. A bérleti rendszer kikristályosodott jellegét támasztja alá az is, hogy a certificate kibocsátása iránt indult eljárásban a bizonyítási teher kérdését is szabályozza a jog oly módon, hogy a bizonyítás teher ebben az esetben a földtulajdonoson van, akinek bizonyítania kell, hogy a bérlő alkalmatlan.³⁸⁷ Az alkalmatlanság alapja a szakképzettség hiánya, az anyagi források hiánya vagy a személyes adottságai, például hírneve. A jog egyébként a helyben lakó bérlőt támogatja. Az Európai Unió környezetvédelmi direktívái a skót nemzeti jogba törvénnyel kerültek átültetésre,³⁸⁸ így 2007-től a föld mindenkor használója köteles kormányzati engedélyt, illetve hozzájárulást kérni bizonyos beruházási projektek (csatornázás, rekultiválás stb.) végrehajtása előtt, ha ezeknek a terveknek előreláthatólag hatásuk lesz a környezetre. A kormány az ilyen engedélyköteles tevékenységeket – amik befolyásolják a környezetet – irányelveiben felsorolja. Lett egy jelentős változás a 2015. június 22-én benyújtott földreformtörvény kapcsán, amely a jogi személyek földtulajdonszerzését korlátozná, és a fenntartható fejlődés érdekében is megengedne korlátozásokat a földterület használatát illetően.³⁸⁹

³⁸⁶ RENNIE, Donald [2010] 255-262.

³⁸⁷ Ennek alapja lehet, ha szakképzetlen a bérlő, vagy nincs megfelelő anyagi forrása, illetve személyes adottságai – így pl. a jog helybenlakó bérlőt támogatja - nincsenek meg a bérleti jogviszony teljesítéséhez.

³⁸⁸ A 97/11/EK és a 2003/35/EK irányelvekkel módosított 85/337/EGK tanácsi irányelv például egy 2006. évi törvénnyel került be a skót jogba 2007. január 1. napjától kezdődő hatállyal, Ez előírja, hogy a termőföldterületeken végzett olyan műveleteknél, amelyeknek előrelátható hatásuk van a környezetre - például csatornázás, rekultiváció stb. - kormányzati engedély kell kérni a kivitelezés előtt, ily módon a közös agrárpolitikában megfogalmazott elvek kormányzati irányelvekben megtestesülve befolyásolják az adott ország földterületein folyó tevékenységeket. RENNIE, Donald [2010] 260.

³⁸⁹ National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law - 9-12

3. Az Európai Unió agrárszabályozása a csatlakozás tükrében

A földforgalmat uniós jogi aktusok konkrétan nem szabályozzák, az Európai Unió Bírósága ítélkezési gyakorlatában szabadságjogokra alapítva érinti a kérdéskört. Az Európai Unió működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ) 49. cikke szerint tilos a valamely tagállam állampolgárainak egy másik tagállam területén történő szabad letelepedésére vonatkozó minden korlátozás (letelepedés szabadsága), míg az EUMSZ 63. cikke szerint tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és a harmadik országok közötti tőkemozgásra és fizetési műveletekre vonatkozó minden korlátozás (tőke szabad mozgása). Ezen felül az Európai Unió Alapjogi Charta 17. cikk (1) bekezdésében rögzített a tulajdonhoz való jog tiszteletben tartása, mely szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen. A tulajdon használatát, általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni. (tulajdonhoz való jog). Az Európai Unió a termőföldek tekintetében mindössze közös agrárpolitikával (KAP)³⁹⁰ rendelkezik, melyet az EUMSZ 38-44. cikkeiben állapított meg, különös tekintettel arra, hogy az Európai Unió tagállamaiban összesen 12 millió mezőgazdasági termelő él, és további 4 millió dolgozik a termeléshez közvetlenül kapcsolódó élelmiszeriparban. A mezőgazdaság és az élelmiszeripar együttesen az összes munkahely 7 %-át, az uniós GDP 6 %-át adja és az EU földterületének hozzávetőlegesen a fele mezőgazdaságilag megművelt terület és arányaiban az EU népességnek is mintegy fele él vidéki területen.³⁹¹ A vidék támogatását különösen fontosnak tartja az EU.³⁹²

September 2015, Potsdam, Germany, 15.

³⁹⁰ 1962-ben született meg, az 1980-as években reformálták meg termelés kvóták bevezetésével, 1992-es Rio de Janeiro-i csúcstalálkozón megfogalmazott fenntartható fejlődés elvének való megfelelés igényével és a vidék biodiverzitása szempontjából született meg az 1992-es reform, amelynél az intézményes árak meghatározásából fakadó veszteségeket közvetlen kifizetésekkel kompenzálták. A biológiai sokféleség fenntartása, a vadvilág élőhelyeinek megőrzése és az éghajlatváltozás következtében jelentkező problémák kezelése később alapvető fontosságúvá vált, melyet a Natura 2000 programban is kifejezésre juttatott az EU és ennek keretében egy ökológiai hálózatot is létrehozott. 2013-ban újabb KAP-reform született, erről bővebben: OLAJOS István [2010/2], VANDENBERGHE, Jan [2015] 24-37., míg a KAP 2003-as reformjáról SZILÁGYI János Ede [2005], a piacsabályozásról, mint a KAP első pilléréről lásd SZILÁGYI János Ede [2010/5]

³⁹¹ 2014-es adatok szerint. Közérthetően az Európai Unió Szakpolitikáiról Mezőgazdasági politika, 2014. Az Európai Unió Kiadóhivatala, Luxembourg, http://europa.eu/pol/index_hu.htm, letöltve: 2023.03.27.

³⁹² Magyarországon pl. egy borsodi néhány száz lelkes falu, Hernádszentandrás kifejezetten a biokertészetére építette a gazdaságát és több uniós díjat is nyertek ezzel. Saját értesülés a település polgármesterétől.

Európában jellemzően csökken a hasznosítható termőföldréteg,³⁹³ pusztul a föld, és emiatt az ún. land-grabbing jelensége az EU-t is elérheti.³⁹⁴ Az uniós szabályozás tehát a termőföldszerzésre vonatkozóan nem tartalmaz külön szabályokat, az alapelvekből – a tőke szabad mozgása, a személyek szabad mozgásának részét képező³⁹⁵ letelepedés szabadsága, a diszkrimináció általános tilalma alapján – vezeti le a nemzeti jogalkotás játékerének határait.³⁹⁶ Ezen alapszabadságokat – különösen a *letelepedés szabadságának*³⁹⁷ elvét, amelynek kibontását a dán jogeset kapcsán láthattuk – eredetileg nem a termőföldekre találták ki, de alkalmazni kezdték a gyakorlatban a termőföldtulajdon-szerzésre. A föld forgalmára vonatkozóan a tagállam tulajdoni rendjének sérelme nélkül³⁹⁸ kell megvalósítani a föld, mint tőke szabad mozgásának biztosítását, mely alapelv határozza meg lényegében a tagállamok birtokpolitikáit.³⁹⁹

A *tőke szabad mozgása*⁴⁰⁰ alapelv az Európai Unió gazdasági és monetáris unióvá történő átalakulásának keretében jelent meg és erősödött meg. Az alapját voltaképpen a 1988. június 24-i 88/361/EGK tanácsi irányelv adta meg, amely 1990. július 1-jei hatállyal megszüntetett a tőkemozgásra vonatkozó minden, még fennálló korlátozást a tagállamok lakosai között, ezáltal liberalizálva azt. Ez az irányelv még tartalmazott egy ún. védzáradékot, amelynek értelmében lehetőséget kaptak a tagállamok, hogy védintézkedésként – megfelelő indokkal és csak rövid időre – ideiglenes korlátozást tartsanak fenn, ha bizonyos tőkemozgások megzavarják a monetáris politika végrehajtását. A tagállamok ennek jogával nem éltek. Ezt követően a Maastrichti Szerződés szerződési alapszabadságként fogalmazta meg a tőke szabad mozgását, és minden korlátozást megtiltott ennek tekintetében, így az uniós tagállami állampolgár vagy gazdasági társaság bármely tagállam területén termőföldet vásárolhat, illetve a

³⁹³ SZILÁGYI János Ede [2014] 3-5. dia

³⁹⁴Land grabbing: https://en.wikipedia.org/wiki/Land_grabbing, letöltve: 2023.03.27., a jelenség a termőföldek nagymértékű felvásárlását jelzi, amely jelenleg főleg a fejlődő országokban tapasztalható.

³⁹⁵ SZILÁGYI János Ede [2010] 270.

³⁹⁶ SZILÁGYI János Ede [2010] 270.

³⁹⁷ EUMSZ.49. cikk

³⁹⁸ EUMSZ 345. cikk (az EKSz. korábbi 295. cikke) szerint: A Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet.

³⁹⁹ Lásd bővebben: KOROM [2009], hivatkozva SZILÁGYI [2010/1] 90.

⁴⁰⁰ Az EUMSZ 63. cikk (az EKSz. korábbi 56. cikke) (1) bekezdése alapján főszabály szerint tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti tőkemozgásra vonatkozó minden korlátozás. A (2) bekezdés alapján főszabály szerint ugyancsak tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti fizetési műveletekre vonatkozó minden korlátozás.

mezőgazdaságba befektethet. A szabályok alóli kivételek és indokolt korlátozások főként harmadik országokra alkalmazhatók, illetve a harmadik országok és a tagországok között folyó tőkeáramlásra vonatkoznak. A tagállamok tekintetében e kivételek és korlátozások különösen az adózás, a pénzügyi szervezetek prudenciális felügyelete terén, a tőkemozgások igazgatási vagy statisztikai célú bejelentése, illetve a közrend vagy a közbiztonság által indokolt intézkedések vonatkozásában állhatnak fenn.⁴⁰¹ A mezőgazdasági földek forgalmára vonatkozó korlátozások alapvetően tehát a tagállamok döntési jogába tartoznak, azonban az Európai Unió Bíróságának ítélezési gyakorlatában születtek olyan döntések, így a Festersen és az Ospelt-ügyek,⁴⁰² melyek kihatással voltak a földfotgalmi korlátozások szabályozására. Ezekből kitűnik, hogy habár a tőke mozgásának és a letelepedés szabadságának korlátozása tiltott, de közérdeknek minősülő érdek és indok alapján mégiscsak korlátozható. Ez azért is kiemelésre érdemes, mert a magyar jogi gondolkodásba is hivatkozási alappá vált a közérdekre hivatkozás a jogbiztonság, az ügyletek átláthatósága, a visszaélések visszaszorítása érdekében.

A *diszkrimináció általános tilalma*⁴⁰³ is vonatkozik e területre, amely nem jelent korlátozásmentességet,⁴⁰⁴ hanem azt, hogy egy tagállami szabályozás nem lehet kedvezőtlenebb, nem állapíthat meg szigorúbb feltételeket más tagállam állampolgára számára, mint a saját állampolgára számára. Így a földek forgalma, a földhasználat terén sem lehet eltérő bánásmódot alkalmazni, ez a tagállami állampolgár számára a földpiac liberalizációját jelenti.

Magyarország az Európai Unióval 1992-ben kötött *Társulási Megállapodás*⁴⁰⁵ alapján már több kedvezményben részesült, melyeket vámkedvezményekkel egészítettek ki. Az 1990 óta működő Phare program, az 1999-ben felállított, de Magyarországon valójában csak 2003-ban beindult SAPARD program mind a csatlakozásban érintett tagjelölt feltételeinek javítását szolgálta, és amely nemcsak a támogatási rendszer,

⁴⁰¹ A szankciók tekintetében kiegészíti ezt az EUMSZ 75. és 215. cikke, melyek a terrorizmus megelőzése és az ellene való küzdelem érdekében tett intézkedés, valamint a közös kül- és biztonságpolitika keretében hozott határozatok alapján pénzügyi szankciók alkalmazását teszik lehetővé harmadik országokkal, személyekkel, csoportokkal vagy nem állami entitásokkal szemben.

⁴⁰² C-370/05, C-452/01.

⁴⁰³ EUMSZ. 18. cikk

⁴⁰⁴ KECSKÉS László-SZÉCSÉNYI László [1997] 725.

⁴⁰⁵ Kihirdette: az a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai közötti társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás kihirdetéséről szóló 1994. évi I. törvény.

hanem a saját nemzeti nyilvántartási rendszerek informatikai fejlesztését is elősegítette.

Az Európai Unióhoz benyújtott tagfelvételi kérelem kapcsán elindult *csatlakozási tárgyalások* keretében külön figyelmet kellett fordítani a mezőgazdaságban a csatlakozással elinduló folyamatokban rejlő lehetőségekre. Magyarország 1994-ben adta be a hivatalos kérelmét az Európai Unióhoz, a tárgyalások 1998. március 31-én kezdődtek, és 31 fejezetben zajlottak, melyek közül a legfrekvenciáltabb terület a mezőgazdaság volt.⁴⁰⁶ A magyar agrárium az ország természeti adottságai és történelmi hagyományai miatt kiemelt jelentőséggel bírt, elég, ha csak arra gondolunk, hogy a kiterjedt Habsburg-birodalom egyenesen a királyság éléstárának tekintette. Így nem volt kérdéses, hogy a csatlakozási tárgyalások során a magyar mezőgazdaságra vonatkozó kérdések nagy hangsúllyal esnek latba.

A tőkeozgás szabadságának elve magában foglalja a külföldiek földvásárlásának kérdéskörét, melyre vonatkozóan Magyarországnak olyan álláspontot kellett kialakítani, mely a nemzeti érdeket védi és európai uniós szabályozásnak is megfelel.

A *mezőgazdasági támogatások* terén egyértelmű volt, hogy a csatlakozás fő jelentősége a magyar fél számára a támogatások azonnal igénybe vételét jelenti, és ez igényként meg is fogalmazódott; így az átfogó átmeneti időszak nélküli, egyenrangú tagság megvalósulását szorgalmazta Magyarország. Ehhez természetesen a magyar oldalról a KAP rendszerének való megfelelés és az ahhoz szükséges apparátus megteremtése volt a szükséges vállalás.⁴⁰⁷ A Phare-program és a SAPARD-program megvalósításához is kell, illetve a nemzeti ágazati szervek létrehozásához is szükséges volt a megfelelő intézményrendszer. A szakminisztérium területi szervei, az állat-és növényegészségügyi és minőségellenőrző szervezetek mind részeivé váltak az apparátusnak. Az agrárkamarák apparátusba vonása elég speciális magyar sajátosság. Az EU a tárgyalások során az azonnali csatlakozás előnyei mellett saját érdekként a már meglévő tagországok érdekeit figyelembe véve arra törekedett, hogy az újonnan belépő, csatlakozó államok⁴⁰⁸ tekintetében ne keletkezzen többletköltség és ne veszélyeztesse a bővítés a tagállamok termelőit. Ennek érdekében átmeneti időszakot fogalmazott meg a közvetlen kifizetések tekintetében, ami átlagosan mintegy hat-kilenc éves periódust jelentett. A

⁴⁰⁶ Lásd PETE Nándor [2003]

⁴⁰⁷ A közösségi támogatások kifizetése és azok ellenőrzése egy Integrált Igazgatási és Ellenőrzési Rendszer keretében történnek.

⁴⁰⁸ Lásd SZILÁGYI János Ede [2010/2], KOROM Ágoston [2010][2011][2012/1]

mennyiségi korlátozások, azaz a kvóták tekintetében pedig a magyar viszonyok fenntartása volt a cél, tehát, hogy ne változzon alapjaiban a fogyasztásra szánt mennyiség, és ne hasson ez kedvezőtlenül a vidéki fejlődésre, a már létező gazdaságok helyzetét ne nehezítse el. A speciális nemzeti termékek esetében is átmeneti mentességeket kapott Magyarország, így például a tokaji borok esetében teljes felmentést a közösségi borászati eljárások alkalmazása alól, míg például a jellegzetes magyar ital, a *pálinka* nevének használatát is engedélyezték, de kizárólag a 100 %-osan gyümölcsből vagy törkölyből készült párlatok megjelölésére. A pálinkával kapcsolatban Magyarország fennálló tagsága idején mindössze egy probléma merült fel, ami a pálinka saját használatra történő mennyiségileg meghatározott előállításának engedélyezését illeti, de ez is a jövedéki adózás szempontjából vált kérdésessé.⁴⁰⁹ Magyarország uniós

⁴⁰⁹ 2010. szeptember 27-én léptek hatályba a párlatok magánfőzésére, valamint bérfőzésére vonatkozó azon jövedékiadó-szabályok, amelyek szerint adómentesen lehet saját fogyasztásra előállítani évente 50 liter 86 fokos párlatot. Az Európai Bizottság 2012. júniusában felszólította Magyarországot, hogy szüntesse meg a pálinka adómentességét, mert ez ellentétes az uniós szabályozással. Magyarország hivatkozott arra, hogy a pálinka hungarikum, és Ausztria és Németország is él a párlatfőzés kedvezményben részesítésének jogával, bár az csak a gyümölcsstermesztők részére érvényes, míg Magyarországon bárki számára lehetőséget teremt. Az Európai Bizottság 2013 februárjában a luxembourgi uniós bírósághoz fordult, mivel Magyarország nem teljesítette az alkoholtartalmú italok jövedéki adójára vonatkozó uniós jogszabályokból eredő kötelezettségeit, ami a belső piaci verseny torzulását okozhatja. Az Európai Unió Bírósága a C-115/13. sz. ügyben 2014. április 10. napján hozott döntésében az EUMSZ 258. cikk alapján kötelezettségzegés megállapítása iránt indított eljárásban Magyarországot elmarasztalta. Tekintettel arra, hogy olyan szabályozást fogadott el és alkalmaz, amely előírja, hogy az általa meghatározott feltételek között etilalkohol szeszőzdeben történő bérfőzése 0%-os jövedékiadó-mérték alá tartozik, és az etilalkohol magánszemélyek általi előállítása jövedékiadó-mentes, így nem teljesítette a Bolgár Köztársaság és Románia Európai Unióhoz való csatlakozásának feltételeiről, valamint az Európai Unió alapját képező szerződések kiigazításáról szóló okmánnyal módosított, az alkohol és az alkoholtartalmú italok jövedéki adója szerkezetének összehangolásáról szóló, 1992. október 19-i 92/83/EGK tanácsi irányelvnek az ugyanezen irányelv 22. cikke (7) bekezdésével, valamint az alkohol és az alkoholtartalmú italok jövedékiadó-mértékének közelítéséről szóló, 1992. október 19-i 92/84/EGK tanácsi irányelv 3. cikke (1) bekezdésével összefüggésben értelmezett 19-21. cikkéből eredő kötelezettségeit. Lásd még: Döntött a Bíróság: Vége az adómentes pálinkafőzésnek, Gazdasági rádió, 2014. április 10., <http://gazdasagiradio.hu/cimlap/dontott-a-birosag-vege-az-adomentes-palinkafozesnek-1003>, Vége a pálinka-szabadságharcnak, Index, 2014. április 10., <http://index.hu/gazdasag/2014/04/10/palinka/> letöltve: 2023.03.27.

Ismét kötelezettségzegési eljárási indított Magyarországgal szemben az Európai Bizottság 2015. februárjában, mert úgy véli, hogy a házi pálinkafőzésre kiszabott 1000 forintos adó elrendelése nem elégséges, így Magyarország nem hajtotta végre az Európai Unió Bíróságának ítéletét.

Újabb EU-s kötelezettségzegési eljárás indul Magyarország ellen a házi pálinkafőzés miatt, Magyar Jeti Zrt. oldala, 2015. február 26., <http://444.hu/2015/02/26/ujabb-eu-s>

csatlakozása kapcsán a termőföld forgalmára vonatkozó kérdések bizonyultak nehezebbnek. A külföldi magán-és jogi személyek termőföldvásárlása tekintetében az EU liberálisan szabályoz. A föld tulajdonjogának, illetve használati jogainak forgalmát illetően az adott tagállam határozza meg, hogy milyen feltételeket alakít ki és milyen korlátozásokat fogad el. Viszont általánosságban nézve csak akkor egyeztethető össze a nemzeti szabályozás közösségi joggal, ha a korlátozás *közérdekkel* indokolható,⁴¹⁰ amely közérdek nem alapozható gazdasági okra.⁴¹¹ Konkrétan pedig meg kell megfelelnie az Európai Unió alapelveinek. Már 1987-ben született döntés a diszkrimináció tilalmának érvényesítése kapcsán Görögországgal szemben,⁴¹² amikor is a külföldiek határmenti területeken történő földszerzését tiltotta meg. Az ilyen szerződéseket semmisnek nyilvánította, és hivatalvesztéssel, valamint egyéb büntetőjogi jogkövetkezménnyel fenyegette az ügyletben részt vevő közjegyzőt.⁴¹³ A görög államterület több, mint 50 %-át érintette ugyanis ez a szabály, ezért jelentőségéből fakadóan olyan korlátozásnak minősítette, amely az általános diszkrimináció-tilalomhoz képest a nemzeti elbánás tükrében speciális diszkriminációt jelentett.⁴¹⁴

Az egyes országok birtokpolitikáját az uniós környezetvédelmi irányelvek is érintik, mivel ezek bizonyos projektekhez - melyek a környezetre hatással vannak - engedélyezési, illetve hozzájárulás beszerzése iránti kötelezettséget írnak elő. Ezen irányelvek a nemzeti jogba is átvételre kerültek.⁴¹⁵

Magyarországnak az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló,

kotelezettsegszegesi-eljaras-indul-magyarorszag-ellen-a-hazi-palinkafozes-miatt/, letoltve: 2023.03.27.

Újabb csatára indul ellenünk az EU a pálinka-szabadságharcban, HVG.hu, 2015. február 26., http://hvg.hu/gazdasag/20150226_Ujabb_csatat_inditott_Magyarorszag_ellen letoltve: 2023.03.27.

⁴¹⁰ KAPRONCZAI István [2011] 61.

⁴¹¹ A gazdasági okok nem tekinthetők a közérdeket érvényesítő kötelező elvárásoknak, TATTAY Levente [2009] 38.

⁴¹² Európai Közösségek Bizottsága kontra Görögország 305/87. számú ügyben 1989. május 30-án hozott ítélet, lásd még: SZILÁGYI János Ede [2010/1] 89.

⁴¹³ TATTAY Levente [2009] 40.

⁴¹⁴ SZILÁGYI János Ede [2010] 270.

⁴¹⁵ A 97/11/EK és a 2003/35/EK irányelvekkel módosított 85/337/EGK tanácsi irányelv például egy 2006. évi törvénnyel került be a skót jogba 21007. január 1. napjától kezdődő hatállyal, Ez előírja, hogy a termőföldterületeken végzett olyan műveleteknél, amelyeknek előrelátható hatásuk van a környezetre - például csatornázás, rekultiváció stb. - kormányzati engedély kell kérni a kivitelezés előtt, ily módon a közös agrárpolitikában megfogalmazott elvek kormányzati irányelvekben megtestesülve befolyásolják az adott ország földterületein folyó tevékenységeket. RENNIE, Donald [2010] 260.

2003. április 16-án, Athénban aláírt szerződésébe is belekerült egy általános érvényű védzáradék, amely abban az esetben, ha előre nem látható piaci zavarok, gazdasági problémák merülnének fel, akkor lehetővé teszik a védelmi intézkedések meghozatalát. Ez a mezőgazdaság esetében valamilyen többlettámogatást jelenthetett. Sokkalta fontosabb volt már a csatlakozási tárgyalásoknál is a magyar föld tulajdoni és használati viszonyaival kapcsolatos kérdések rendezése, ugyanis a tőke szabad mozgásának elvéből – és az uniós jog elvárásaiból – következően *a földviszonyok kötöttségét fel kellett oldani.*

4. Következtetések

A földforgalmi megkötések szempontjából különböző a nyugat-európai államok kezelési stratégiája, amely nagymértékben függ az ország gazdasági (e.g. a magas földárak Spanyolországban eleve meghatározzák a szerzést), földrajzi (e.g. gondoljunk Svájc csekély méretű mezőgazdaságilag hasznosítható területeire vagy a skandináv államok főleg erdővel borított államterületére) és történelmi adottságaitól. (e.g. Dániában hagyomány a föld saját tulajdonjoga) A *szerzési korlátozások* mind *területi* (birtokminimumok, birtokmaximálás) mind *alanyi oldalról* (speciális kvalitások, mint szakképzettség, vagy például a közvetlen termelői minőség az olasz jogban) érvényesülhetnek. Ugyanakkor uniós igény a tulajdonszerzés alanyi és tárgyi tárgyi korlátainak megszüntetése és a földhaszonbérlet területi és időtartami korlátainak megszüntetése.⁴¹⁶

A nyugat-európai államok földre vonatkozó szabályrendszere bár példaértékű lehet – különösen, ha a francia üzemszabályozási modell vagy a dán szövetkezéstípus előnyeire gondolunk, a szakirodalom legalábbis előszeretettel hivatkozik rájuk példaként - de ezeket *nem lehet automatikusan átvenni* a magyar mezőgazdasági hasznosítású földek szabályozása tekintetében. Magyarországon ugyanis nincsenek olyan hagyományai, mint a nyugat-európai államok esetében. A kollektívizmushoz mondhatni még mindig rossz érzések kapcsolódnak a kényszertéveszek történetútja miatt, a mezőgazdasági üzem pedig vélelmezhetően a gyökerek hiánya miatt nem értelmezhető Magyarországon úgy, mint a nyugat-európai államok esetében. Az Európai Unió szintjén is megjelenik a nemzeti sajátosságok hangsúlyos figyelembevétel. Minden tagállami szabályozást külön értelmez a Bíróság, mivel annyira eltérőek lehetnek azok, hogy nem lehet összemérni, így átvenni sem lehet a megállapításokat⁴¹⁷ az egyik

⁴¹⁶ Az Európai Unió 97/C-220/06 közleménye szerint, hivatkozva: TATTAY Levente [2009] 38.

⁴¹⁷ Lásd bővebben erről KOROM Ágoston írásait [2010], [2011], [2013]

tagállamról a másokra.

Burgerné szerint a közösségi szabályrendszer ellentmondásba kerül az egyes országok szabályozásával a birtokszerzés és a hatékony gazdálkodás szabályozásában, mivel az EU teljes szabadságot enged földforgalom tekintetében, míg az országok erre vonatkozóan korlátokat állítanak fel, és olykor az érdekeik a gazdálkodás terén is összeütközésbe kerülnek egymással.⁴¹⁸ Ezzel kapcsolatban további vita bontakozott ki a szakirodalomban, mivel Burgerné liberális felfogásához képest Tanka Endre Korom Ágoston álláspontjával⁴¹⁹ szemben úgy véli, hogy a KAP egy közösségi birtokpolitika,⁴²⁰ amely a nemzeti szabályozás közösségi joggal való egyeztetetősége szempontjából ez utóbbinak nagyfokú kötőerőt tulajdonít,⁴²¹ de álláspontja szerint eltérő súllyal esik latba a régebbi és az új tagállamok földjogi státusánál, míg Korom Ágoston az uniós jogot csak a korlátozás szempontjából közelíti meg.⁴²²

A monográfia szempontjából azonban e vitának a korlátozások meghatározásának szempontjából van jelentősége, a Korom Ágoston általi bírálat - miszerint Tanka egyenesen az EU-ba való belépést kritizálja - nem idevágó kérdés, mivel a közösségi joganyag elsőbbsége nem kérdéses, a mezőgazdasági földterületek forgalmának korlátozását az Európai Unió Bírósága az alapszabadságok mentén vizsgálja. A valódi kérdés mindössze annyiban merül fel, hogy az Európai Unió kíván-e esetleg a későbbiekben beavatkozni a szerzés körülményeinek nemzeti meghatározásába valamilyen *egységes szerzéskorlátozással*. Mert ha igen, akkor onnantól kezdve ténylegesen beszélhetünk *közösségi birtokpolitikai koncepcióról*. Mivel ilyen jelenleg nincs, így csak találgatni lehet az esetleges hatását. A szerzéskorlátozások értelmezéséhez szükséges áttekinteni a magyar földszabályozásban tapasztalt szerzéskorlátozások lényegét, alapjait, és legfőképpen a rendszerváltást követő időszakban születő elképzelések mentén érdemes megvizsgálni, hogy milyen indokok és hogyan vezettek az Fftv. megalkotásához, továbbá az Fftv.-ben foglalt szerzési korlátozások és tilalmak hogyan érik el a kívánt célt.

⁴¹⁸ BURGERNÉ Gimes Anna [2003] 822.

⁴¹⁹ KOROM Ágoston [2010]

⁴²⁰ TANKA Endre [2010] 407.

⁴²¹ NAGY Frigyes [2010] 782. is kijelenti, hogy az EU-ban nincs közös birtokpolitika, az nemzeti hatáskörben marad.

⁴²² A vitáról lásd még KAPRONCZAI Miklós [2011] 61.

III. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON

1. A földszerzés korlátai a második világháborút követően jogi dokumentumokban a rendszerváltásig

A földbirtokpolitika kihat a termőföld tulajdoni és használati viszonyaira. A rendszerváltás az a pont, ahonnan számíthatjuk azt, hogy a jogi környezet megteremtette azokat a jogállami elveket, amelyek alapján értelmezhetőek a földre vonatkozó tulajdoni és használati viszonyokra vonatkozó jogállami alapon felállított kritériumok. A korlátozás kijátszása is ebben a közegben ragadható meg, ezért a tanulmány ettől az időponttól koncentrálna a kérdésre. Ugyanakkor nem lehetett elhanyagolni azt a tényt, hogy a második világháborút követő időszakban a földeket érintő szabályozások ideológiai alapon történő megszervezése számos olyan témát érint, melyet a mű is tematizál, így a tulajdon fogalmának változásait, illetve a korlátozások természetét, valamint a korlátozások áthágásának jogkövetkezményeit. Mivel ezek érdekesek lehetnek a korlátozások típusait illetően, továbbá a rendszerváltás idején létező földtulajdoni és földhasználati szisztéma kialakulásához vezettek - melynek lebontását a privatizáció keretében végezték el - így tehát a földre vonatkozó játékkeret határozta meg - ezért egy rövid kitekintést érdemes tenni.⁴²³ Ahogyan az említésre került, a földbirtokrendszert illetően a magántulajdon, az államosítás, majd a magántulajdon újbóli érvényre jutása határozta meg a viszonyokat, illetve a mindenkori hatalom a birtokrendszer ideális méreteit is mérlegelte és politikai alapon próbálta megtörni a földtulajdonon alapuló hatalmi lehetőségeket és a korábbi rezsim berendezkedését. Mint ahogy tette ezt az 1919-es Tanácsköztársaság idején, amikor a nagybirtokrendszert kívánta megváltoztatni.⁴²⁴ Az 1920. évi XX. törvénycikkben foglaltak is csak kis mértékben hatottak ki a nagybirtokokra, így a Nagyatádi-féle földreform nem ingatta meg annak alapjait.⁴²⁵ Kurucz Mihály azonban kiemeli, hogy a második világháborúig a földreformok kapcsán kifejezetten olyan közjogi korlátozásokat iktatott be a jogalkotó, amelyek a föld forgalmi viszonyainak a megkötésére voltak alkalmasak. Így az állam vásárlási joga, az elővásárlási joga, a jogi személyek szerzési tilalma, az elidegenítési és terhelési tilalmak

⁴²³ Lásd ehhez bővebben HEGYES Péter [2015], KURUCZ Mihály [2008], SERES Imre [1981] és KOZMA Ágota: A magyar földtörvények rövid történeti áttekintése 1945-től 1994-ig

⁴²⁴ A földbirtok szocializálásával. SEBESS Dénes [1933] 39.

⁴²⁵ KURUCZ Mihály [2008] 15.

lehetőségei, valamint a földforgalom hatósági ellenőrzési rendszere.⁴²⁶ Nem úgy, mint a második világháborút követő időszakban, az 1945-ben történt földosztás során, ahol az 1945. évi VI. törvénycikk már kifejezetten kiemelte, hogy a nagybirtokrendszer megszüntetése és a földműves nép földhöz juttatása volt az alapvető cél.

1.1. Szerzési korlátozások az 1945. évi földreform keretében

A nagybirtokrendszer megszüntetése és a földműves nép földhöz juttatása tárgyában kibocsátott - 600/1945.M.E. - kormányrendelet törvényerőre emeléséről szóló 1945. évi VI. törvény politikai alapon kívánta megteremteni a birtokrendszer új alapjait,⁴²⁷ amely a korábbi nagybirtokrendszer hatalmának megtörését és a paraszti kisbirtokrendszert tűzte ki célul. A történelmi helyzetet tekintve a mezőgazdaság a második világháborút követően romokban hevert, alapvetően gazdálkodás sem folyt, és az élelmezési igények kielégítése is sürgette a birtokrendezést. Politikai alapon teljes mértékben elkobzásra kerültek a korábban hazaárulónak tekintett személyek, a nyilas, nemzeti szocialista és egyéb fasiszta vezetők, a Volksbundtagok és a háború-és népellenes bűnösök földbirtokai, melyek a rajtuk levő élő és holt gazdasági felszereléssel és épületekkel az állam tulajdonába mentek át. Ez büntető jellegű technikai megoldás volt.

A földbirtok megváltása kisajátítás-jelleget⁴²⁸ öltött, mivel a földhözjuttatás céljára megváltás ellenében igénybe vették a 100 kataszteri holdon felüli, illetve a székesfőváros határától számított 30 kilométeres körzetben a 60 kataszteri holdon felüli birtokokat, míg az 1000 kataszteri holdat meghaladó mezőgazdasági birtokokat teljes egészében igénybe vették. Az Országos Földbirtokrendező Bizottságra bízta a földek illetéknéppen újraosztását. A második világháború kitörését követően megszerzett földbirtokok tekintetében 5 hold átlagot állapítottak meg, ha nem élethivatásszerűen gazdálkodtak rajta. A mezőgazdasági termelés élethivatásszerű üzését egyébként preferálta a törvény, mivel 200 kataszteri holdig mentességet kapott a földműves családból származó birtokos ingatlana. Ez alól voltak politikai alapon mentesülők, továbbá mentesek voltak a gazdasági szakoktatás, állami mintagazdaság, valamint az egyházak földbirtokai terjedelmükre tekintet nélkül. Mindenesetre e földosztásnál a szerzés lehetőségét a *juttatás* módozatainak tükrében

⁴²⁶ KURUCZ Uo.16.

⁴²⁷ Az 1946. évi IX. törvény zárta le a földosztás körül kialakult vitákat, lásd: HEGYES Péter [2015] 11.

⁴²⁸ KURUCZ Mihály [2008] 17.

határozták meg. Az 15 kataszteri hold, illetve előnyben részesített igényjogosultaknál 25 kataszteri hold lehetett, azzal a szankcióval, hogy ha a kapott földet két gazdasági éven keresztül elhanyagolta a juttatott, és ezáltal az ország gazdasági érdekeit veszélyeztette, akkor a Községi Földigénylő Bizottság 2/3-os szótöbbséggel javaslatot hozott, hogy az Országos Földbirtokrendező Tanács a juttatott ingatlant vegye el és másnak adja. A földbizottságok már ebben a törvényben is feltűntek, hagyományukat az Fftv. elevenítette fel a szerzés hatósági engedélyezésének folyamatában.⁴²⁹

Teljesen szerzőképtelennek minősültek az elmebeteg, a gyengeelméjűek, a nyereségvágyból elkövetett szabadságvesztésre ítélt, a művelési kötelezettséget az 1945. évben elmulasztók, illetve akit a Földigénylő Bizottság alkalmatlannak talált, továbbá az *idegen állampolgár* teljes egészében ki volt zárva a földjuttatásból. A teljes körű kizárás nem furcsa, tekintve, hogy a második világháborút követő időszak az ország újjáépítéséről szólt, így nem a szerzésre irányuló jogok szerepeltek fő prioritásként, hanem éppenhogy az idegenek távortartása volt a fő cél.

A legelőket a községek osztatlan tulajdonába adták,⁴³⁰ ezt azért emelhetjük ki, mert a legelők közös tulajdonban tartása ezt követően is folyamatos volt, és a rendszerváltást követően a földre vonatkozó tulajdonszerzés sérthette a legelőt használók érdekeit annyiban, hogy a legelőre való kijutást⁴³¹ a környező földek magántulajdonba adása akadályozhatta. A legelők helyzetét már csak amiatt is érdemes kiemelni, mert a Tft. rendszerében később fellelhető a legelőbirtokossági társulat a

⁴²⁹ A hatósági engedélyezés intézménye nem idegen a magyar jogtól.

⁴³⁰ Az 1913: X. t.c. az osztatlan közös legelőkről lehetőséget adott erre, de ezzel magánjogi, telekkönyvi, közigazgatási problémák egész sorozatát okozta. „Az úgynevezett 'közbirtokosságok' magánjogi lényegének jelentősége nemcsak félreértett, elhanyagolt tétele a jogfejlődésnek, hanem azok fizikai tárgya a közgazdasági és közigazgatási rendszert előtt hosszú ideig el volt zárva. A törvény csupán a legelőművelés alatt álló jogközösségeket vonja szabályozása körébe, és pedig egyaránt a történeti fejlődés útján alakult (compossessoratus, úrbéres közösség), mind a későbbi, bármely agrártechnikai művelés (tagosítás, telepítés, parcellázás) útján kialakult legelőket és nem rendelkezik ama számtalan jogközösségről, mely ezenkívül fennáll (pl. erdő, szántó, kocsma, fürdő telepek, kőbányák, kőszénbányák stb.), de jelentősége mindazonáltal nemcsak a közgazdasági politika szempontjából változatlan, hanem a magánjog szempontjából is mélyreható irányváltozásnak jelensége....Az *osztatlan illetőség* levegőben lógó jogalkotását is megteremtik, melynek telekkönyvi technikai nehézségeiről e helyen szólni nem akarok, de amely szerkezet mellett a földtulajdon valóságos társadalombomlasztó erősséget nyert azáltal, hogy a tulajdon szabadság jogi formulázol által soha nem képzelt mozgósítása állott be a földtulajdonnak éppen azon termelési tényezők körében, melyek stabilizálása az újabb közgazdasági törekvések legfőbb célja, a paraszt népelemnél.” SEBESS Dénes [1933] 63-64.

⁴³¹ Lásd bővebben PRUGBERGER Tamás [2012] 62-65.

szerzéspolitikai kivételek közt, és bár valójában gyakorlatilag nem is létezett e jogintézmény, a Tft.-ben benne volt annak hatálybalépésétől egészen 2001. december 31-ig.⁴³²

Egy birtokegység annyi volt, amennyit egy család a maga erejével meg tudott művelni. A juttatott birtokokra tíz év elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be, mely tilalmat csak a szakminiszter oldhatta fel, persze ez nem akadályozta az olyan terhek földre történő bejegyzését, mint például a törvényen alapuló tartásdíjak, vagy az adó-és illetéktartozások. A birtokok maximumának meghatározását átlépheték öröklés vagy élők közötti egyéb jogügyletek alapján, mivel a törvény a minél szélesebb népréteget célozta meg. Külön megjegyzendő, hogy a törvény a földek juttatása kapcsán felmerült esetekben büntető szankciók alkalmazását is lehetővé tette. Aki hamis adatokat adott elő, vagy tilalom ellenére elidegenítette, megrongálta vagy más módon használhatatlanná tette a földingatlant, abban az esetben az alapul szolgáló elidegenítési ügylet érvénytelen volt, míg a tettést kizárták az igénylésből.⁴³³

Ez a törvény *összességében* félmegoldás volt, mivel elválasztotta a földet a mezőgazdasági üzem többi alkotórészétől, ami hatást gyakorolt a későbbi földjogi szabályozásokra, és végigkísérte a magyar földjogi szabályozást a rendszerváltást követően is.⁴³⁴ A nagybirtokrendszer felbomlott Magyarországon, a föld és a termelőeszközök, illetve a mezőgazdasági üzem egyéb részei elváltak egymástól.

1.2. A földszerzés korlátozása a szocialista termelőszövetkezetesítés hatására

Az 1950-es években erőteljesen folyt a tulajdoni rendszer államosítása és a földdel rendelkezők termelőszövetkezetekbe történő (kényszer)beléptetése, melynek folyományaként a magántulajdon jelentőségét veszítette. Az 18075/1951. FM rendelet, amelyet az Elnöki Tanács 1956. évi 15. számú törvényerejű rendelete erősített meg, alapot nyújtott a földújrarendezésre. Mivel itt alapvetően arról volt szó, hogy a magántulajdoni rendszert lebontva az állami tulajdonba vonás legyen a meghatározó, ezért itt földszerzésről nem beszélhetünk, mivel az gyakorlatilag megszűnt. Az

⁴³² Tft. 6. § (1) bekezdésének 1994. július 27-től 2001. december 31-ig hatályos szövege szerint Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

⁴³³ Már ebben az időszakban is felmerült a büntető szankciók alkalmazása, akár csak a későbbiekben az Fftv.-vel harmonizáló új Btk. tényállás esetében.

⁴³⁴KURUCZ Mihály [2008] 17.

1957. évi 9. törvényerejű rendelet ugyan a magánszemélyek által megszerezhető mező- és erdőgazdaságilag hasznosítható földterületek felső határának megállapításáról szól, azonban a tulajdonszerzési lehetőségek oly mértékben voltak korlátozottak, hogy jelentőségüket tekintve elenyészőek. Magántulajdonként a család - mint a szerzés szempontjából egység - maximum 20-25 kataszteri hold földterületet szerezhethet, amely a különböző művelési ágú területek; így erdő esetén 1 kataszteri hold, gyümölcsösnél 5 kataszteri holdnak felelt meg. Még öröklés címén sem lehetett ennél több földtulajdonhoz jutni, mivel az azt meghaladó mértékű szerzés esetén az állam joga volt megvásárolni a maximum feletti földterületet. A termelészövetkezetekbe bevitt tulajdon is elvesztette magántulajdoni jellegét, azzal többé a tag nem rendelkezhetett. A földtulajdon a szövetkezeti nagy kalapba került, és lényegében azt a szövetkezet sajátjaként használta. Később a tulajdonviszonyok már nem kötődtek az eredeti tulajdonosokhoz, a tagok termelészövetkezeti részarány-tulajdont kaptak, amely a saját egykori tulajdonuk megtestesítését szolgálta volna, de gyakorlatilag egy fiktív, föld nélküli tulajdonjogot jelentett reális tulajdonjogi jogosítványok nélkül. Ez okozta aztán később a rendszerváltást követő kárpótlási folyamat során a földtulajdonosok beazonosításának és igényük alátámasztásának nehézségeit, illetve a kárpótlás teljeskörűségének voltaképpeni lehetetlenségét.

A mezőgazdasági ingatlanok tulajdoni és használati viszonyainak rendezéséről szóló 1957. évi 10. törvényerejű rendelet rendelkezett ugyan az 1949. szeptember 1. napját követően kártalanítás nélkül igénybe vett földek miatti kártalanításról, azonban ez a csereingatlannal történő kártalanítást jelentette, aminek komoly mennyiségi korlátja volt. Egyrészt a személyi köre meghatározott volt; így a parasztok, dolgozók 1 kataszteri hold, míg a mezőgazdasági szakemberek 10 kataszteri hold erejéig részesülhettek belőle. De az egy háztartásban élő személyek tekintetében az egybeszámítás alapján bármilyen jogcímen történő birtoklása maximálisan 25 kataszteri hold lehetett, és ide kellett számolni mind a tulajdonos mind pedig a föld bármilyen használati jogcímeit is, szerezni pedig 1 kataszteri holdat lehetett. Megjegyzendő azonban, hogy a csereingatlannal történő kártalanítás során gyakori jelenség volt, hogy nem azonos értékkel bíró területeket kaptak vissza a korábbi tulajdonosok, hanem azokhoz képest terméketlenebb, értéktelenebb földeket. A földszerzés *személyi körét* illetően azonban már itt is különbséget tett a jog a földműveléssel élethivatásszerűen foglalkozó és az azzal nem élethivatásszerűen foglalkozó személyek között, mivel a szerzési maximum személyében 5 kataszteri holdra emelkedett, míg a nem élethivatásszerű földműves továbbra is 1

kataszteri holdat szerezhették. A haszonbérletekre ugyanezt a megkülönböztetési kvótát alkalmazta a jogszabály, az élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó 20-25 kataszteri holdat, a többi személy 1 kataszteri holdat szerezhették az egybeszámítás módszerének figyelembevételével.

A föld forgalma szigorú engedélyezési eljáráshoz volt kötve, amelynek lebonyolítását a járási tanács mezőgazdasági osztálya végezte. 1959-ben⁴³⁵ a mezőgazdasági nagyüzemek tulajdoni és használati viszonyai tekintetében már egységesen alkotott szabályozást a jogalkotó a bevitt birtoktestekről azzal a céllal, hogy a nagyüzemi gazdálkodás kereteit megteremtsék, így burkoltan vagy kevésbé burkoltan kommunizálódtak a földek,⁴³⁶ a földmagántulajdon „társadalmisítása” megkezdődött, amelynek a termelőszövetkezeti közös földhasználat volt az alapja.⁴³⁷

Az 1960-as években folytatódott a földre vonatkozó tulajdoni viszonyok kollektivizálódása, amelynek eredményeként a magántulajdon még inkább háttérbe szorult, és azzal csak az állami tulajdon kontextusában, versenyképtelen és marginalizálódott módon lehetett operálni. A termelés szövetkezeti formában történő megvalósulása eleve kizárta, hogy más, egyéb termelésforma teret nyerjen, így a földtulajdon szerzés és földhasználat megszerzése is ehhez kellett, hogy igazodjon. Az 1967. évi IV. törvény voltaképpen elvégezte a szövetkezeti tulajdonban még nem álló földek betagozását, mivel előírta a föld szövetkezeti tulajdonba kerülését arra az esetre, ha a kilépett egy tag, vagy ha valamely tag elhunyt, és az örököse nem mezőgazdasági tevékenységet folytatott, valamint önszándékból nem vált termelőszövetkezeti taggá. Kurucz Mihály szerint ez iktatta ki az 1945. évi földosztás és földreform eredményeit,⁴³⁸ és tette azt semmissé, megnyitva ezzel a korlátlan utat a termelőszövetkezeti földtulajdon számára. A földszerzés a termelőszövetkezeti tulajdonszerzést jelentette, amelynek alapját is ez a jogszabály adta, és a szövetkezeti földhasználat kereteit illetően is született szabályozás. A természetes személyek számára létrejött a jogilag zűrzavaros személyi földtulajdon⁴³⁹

⁴³⁵ 1959. évi 24. törvényerejű rendelet.

⁴³⁶ A tsz-szervezés második hullámának eredményeként a tagok száma 1,2 millióra nőtt, a földek 93 %-a pedig állami vagy szövetkezeti tulajdonba került, HEGYES Péter [2015] 15. hivatkozva SZERENCSE Károly [1997] 333-362.

⁴³⁷ SERES Imre [1981] 39.

⁴³⁸ KURUCZ Mihály [2008] 19.

⁴³⁹ A mezőgazdasági termelőszövetkezetekről szóló 1967. évi III. törvény 70. § (1) bekezdése szerint a termelőszövetkezeti tag háztáji gazdasága magában foglalja: a) a háztáji gazdálkodás célját szolgáló gazdasági épületeket; b) a háztáji állatállományt; c) a háztáji gazdálkodás folytatásához szükséges anyagokat, munkaeszközöket és kisgépeket; d) a háztáji földet. (2) Az (1) bekezdés a)-c) pontja alatt felsorolt vagyontárgyak személyi tulajdonban vannak. A

definíciója, valamint a személyi földhasználat fogalma, amelynek alapegysége minimális volt és a zártkert, mint kategória megjelenése fémjelezte e kor szűk körű magánviszonyait. A föld magánforgalma tehát az állampolgárok személyi tulajdonára vonatkozott, amelynek mértékét belterületen 6000 m²-ben, zártkertben levő szőlő, gyümölcsös, vagy arra kijelölt zártkerti terület esetén 3000 m²-ben, egyéb zártkerti terület esetén 6000 m²-ben maximálta. A jogalkotó az 1961. évi VI. törvény⁴⁴⁰ különválasztotta a földtulajdont és a földhasználatot, mivel a tévesztés következtében a tulajdonosok földjein folyt a kollektív termelés. A termelészövetkezeti tagsági jogviszony a háztáji földhasználat jogcímévé vált, amelynek erősen munkajogviszonyhoz közelítő jelleget adott az a körülmény, hogy munkajogviszony meglétéhez kötődött a földhasználati jogcím.⁴⁴¹

Az 1970-es években kifejezetten a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmára vonatkozóan született meg az 1977. évi 27. törvényerejű rendelet, amely a föld tulajdonlási és tulajdonszerzési korlátait módosította. Az élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó személy legfeljebb 3 hektár, míg más személy 6000 m² földterületet szerezhethet. Ebbe a kvótába be kellett számítani a magánszemély saját belterületi és külterületi, valamint a családtagjai külterületi földtulajdonát. A külterületi földek forgalmát illetően azon tulajdonjogot átruházással csak mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozó magánszemély szerezhethet, aminek 6000 m²

földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény Személyi földtulajdon és földhasználat 21. § (1) Állampolgároknak a község (város) belterületén levő földjei legfeljebb 1600 négyszögölig (5755 m²) személyi tulajdonban vannak. (2) Zártkertben a szőlő és gyümölcsös, valamint a szőlő- és gyümölcsstermelésre kijelölt zártkerti terület - a művelési ágtól függetlenül - legfeljebb 800 négyszögölig (2877 m²), az egyéb zártkerti terület pedig legfeljebb 1600 négyszögölig (5755 m²) van személyi tulajdonban. (3) A személyi földtulajdon a beépített és az épület használatához közvetlenül szükséges területtel meghaladhatja az (1) és (2) bekezdésben meghatározott mértéket. (4) A belterületen és a zártkertben fekvő földek területét a személyi földtulajdon mértékének megállapítása szempontjából össze kell számítani. (5) Az e törvényben nem szabályozott, kérdésekben az építési telkekkel való gazdálkodásról külön jogszabályok rendelkeznek. 22. § (1) A személyi földtulajdon elsősorban személyes szükségletek kielégítését szolgálja; ennek érdekében illetik meg a tulajdonost a Polgári Törvénykönyvben biztosított tulajdonosi jogosítványok. (2) A személyi földtulajdon megszerzésére - az építési telkek kivételével - a mezőgazdasági ingatlanok forgalmára vonatkozó jogszabályokat kell a (3) bekezdésben szabályozott eltéréssel alkalmazni. (3) A személyi földtulajdon a közös háztartásban élőket is személy szerint illeti meg; az egy közös háztartáshoz tartozók összes személyi földtulajdona azonban a belterületen nem haladhatja meg a Minisztertanács által megállapított mértéket. 23. § (1) A termelészövetkezet tagjának személyi földhasználat a háztáji földön valósul meg. (2) A háztáji földhasználat kérdéseit a Tv. szabályozza.

⁴⁴⁰ A mezőgazdasági rendeltetésű földek védelméről 1961. évi VI. törvény

⁴⁴¹ SERES Imre [1981] 78.

volt a szerzési maximuma. A tanyára is a személyi földtulajdonra vonatkozó rendelkezéseket kellett alkalmazni. A magánszemélyek vagy jogi személyek földtulajdonjogot nem, csak tartós földhasználati jogot szerezhettek.⁴⁴²

1.3. A földszerzés korlátai az Ftv.-ben

Az 1980-as évekre kialakult tulajdonviszonyok meghatározták a földjogi szabályozás alapjait is. Az állami és szövetkezeti tulajdon primátusa mellett megmaradt marginalizált pozíciójában a magántulajdon. Ezt a tulajdoni helyzetet a földről szóló 1987. évi I. törvény (Ftv.) megszilárdította. Az Ftv. az ország területén levő valamennyi földre vonatkozóan állapította meg a hatályát, mely földterületeknek négyféle fajtáját állapította meg, és azokat rendeltetésüket tekintve csoportosította,⁴⁴³ míg fekvésük szerint belterületi vagy külterületi földek lehettek. A termőföldet a föld egyik rendeltetési formájának tekintette és teljes körű szabályozással csak ezen forma tekintetében rendelkezett, de a törvény szövege ezt követően az ingatlan kifejezést⁴⁴⁴ alkalmazza, amelynek pontos definícióját nem adja meg, de azt a föld kifejezés szinonímájaként használja.

Az Ftv. végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet (Ftv.Vhr.) részletezte a szabályokat és alapvető fogalom-meghatározásokat is tartalmazott. A fogalmak között szerepelt a mezőgazdasági nagyüzem fogalma, ami azonban a definícióból kitűnően teljesen más fogalmat takart, mint a nyugat-európai birtokpolitikákban nevesített mezőgazdasági üzem fogalma, mivel az nem dologösszességet, hanem egy jogalanyt határozott meg; a termelésben részt vevő szereplőt. Így a mezőgazdasági nagyüzem a mezőgazdasági termeléssel, illetőleg az erdőgazdálkodással feladatszerűen foglalkozó jogi személy; a földcserére és a földrendezésre vonatkozó rendelkezések szempontjából pedig az a jogi személy is, aki termőföldet tart használatában.⁴⁴⁵

Külföldi jogi személy a külföldi székhelyű jogi személy, valamint a Magyar Népköztársaság területén székhellyel rendelkező, külföldi érdekeltséggel, részvétellel működő jogi személy; míg külföldi magánszemély a nem magyar állampolgár, valamint az a magyar

⁴⁴² Az 1976. évi 33. tvr. vezette be a tartós földhasználati jogot (termelés céljára 30, épületre legalább 50 évre), amelyhez hatósági jóváhagyás volt szükséges.

⁴⁴³ Termőföld, építmény elhelyezésére szolgáló föld, különleges rendeltetésű föld, hasznosításra alkalmatlan föld. (Ftv. 4. § (1) bekezdése)

⁴⁴⁴ Az Ftv. 1. §-sa utal az ingatlan definíciójára a következőképpen: A törvény hatálya kiterjed - az erdő kivételével - az ország területén fekvő minden földre, valamint a földön levő épületre és egyéb építményre (a továbbiakban együtt: ingatlan).

⁴⁴⁵ Ftv.Vhr. 1. § e) pontja

állampolgár, akinek állandó lakóhelye külföldön van.⁴⁴⁶ Zártkertnek minősült a település külterületének nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan része, amelynek az a rendeltetése, hogy a magánszemélyek termőföld tulajdona és használata ott állandósuljon.⁴⁴⁷ A tulajdonosként az *állam*, a szövetkezet, más jogi személy és a magánszemély tulajdonjogát ismerte el. Az állami tulajdon feletti jogokat egy kezelő szerv gyakorolta, aki magánszemélyre vagy jogi személyre nem ruházhatta át a tulajdonjogot, azt kizárólag szövetkezet vagy jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulás kaphatta meg. A szövetkezeti tulajdont illetően a földforgalmi szabályozás lényege szerint a tulajdonjogot csak az államra, a szövetkezetre, illetve a jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulásra lehetett átruházni. E tilalom alóli kivételt megfogalmazott az Ftv. is, miszerint tanyára vagy magánszeméllyel történő cserével kapcsolatosan például nem terjedt ki. Elővásárlási jogot telepített a jogalkotó az ingatlanok használója, bérlője részére. A *magánszemélyek* tulajdoni viszonyait illetően a Ftv. maximálta az általános szerzési mértéket, így magánszemély a termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában *legfeljebb hatezer négyzetméter termőföld* legyen. Ez alól kivétel volt az átlagostól eltérő minőségű termőföld és a család tagjainak tulajdonszerzése, valamint, ha a többletterület önálló ingatlanként nem volt kialakítható. A Ftv.Vhr.-ben pedig a föld minőségének figyelembevételével történt meg a szerzés mennyiségi korlátjának differenciált megállapítása; így a kiemelt településen mindössze ezeröttszáz négyzetméter szerzési mértéket engedett meg. A szerzést és a már meglévő termőföld-birtokot egybe kellett számolni. A család tagjainak tulajdonát együttesen kellett figyelembe venni. A tulajdonszerzési korlátozás szempontjából ugyanakkor figyelmen kívül kellett hagyni az örökléssel, ráépítéssel és az elbirtoklással történő tulajdonszerzést, míg kérelemre a földhivatal felmentést adhatott a tulajdonszerzési korlátozás alól. A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés jogkövetkezménye a *semmisség* volt. Ezen felül, ha a megszerzhető mértéket lépte túl a magánszemély, akkor köteles volt elidegeníteni azt, vagy annak tanácsi értékesítését kellett elrendelni. A tanya és a hozzá tartozó földterület magánszemélyek közötti forgalma esetén a tulajdonszerzés korlátozásának minősült annak a mezőgazdasági nagyüzemnek az elővásárlási joga, amelynek területén a tanya feküdt.

A mezőgazdasági szövetkezeti tagot külön jogszabály szerint *földbeviteli kötelezettség* terhelte, amelynek eredményeként a föld közös használatba

⁴⁴⁶ Ftv.Vhr. 1. § f-g) pont

⁴⁴⁷ Ftv.Vhr. 1. § y) pont

került, azután a szövetkezet földjáraadékat fizetett, a föld tulajdonjoga azonban az elidegenítés kötöttségével fennmaradt, illetve, ha az eredeti tulajdonos akarta, akkor a bevitt földjét elcserélhette művelésre alkalmatlan földdel, amely cseréhez hatósági jóváhagyás volt szükséges. A mezőgazdasági szövetkezet közös használatában álló földekre a szövetkezeti tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket kellett alkalmazni azzal az eltéréssel - azaz a tulajdonában és használatában álló termőföldterületek tekintetében mindössze annyi megkötés volt - hogy a tulajdonában álló föld (részarány) mértékig gyakorolhatta tulajdonosi jogait, és rendelkezhetett azzal, másként szólva csak annak erejéig idegeníthette el, vagy terhelhette meg azt.⁴⁴⁸

A *szerezés egy sajátos módját* is ismerte a Ftv.; a *megváltás* intézményét, amely az akkori tulajdoni viszonyok között a mezőgazdasági szövetkezetnek a közös használatában levő föld - akár tagi földbevitel, akár pedig ingyenesen az államtól határidő nélkül használatba adott föld - tulajdonjogának megszerzésére szolgált.⁴⁴⁹ A magánszemély a tulajdonában álló ingatlant egyébként fel is ajánlhatta ingyenesen vagy térítés ellenében az államnak vagy a szövetkezetnek. A *szerezés alanyai* tekintetében a magánszemélyek mellett az állam, a szövetkezet és más jogi személy (pl. mezőgazdasági nagyüzem, mint jogi személy) tulajdonlásáról szól, az Ftv. továbbá a *külföldiekről*, akiknek az adásvétel, csere vagy ajándékozás útján történő tulajdonszerzését a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyéhez kötötte, ha jogszabály vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezett.⁴⁵⁰ Sajátos technikát alkalmazott a *jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemélyek* ingatlantulajdonát illetően, hiszen a politikailag negatívan értékelt tettehez a föld tulajdonjogi viszonyaira választ kellett adni törvényes öröklés esetén. A jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemély után a törvényes öröklés útján történő tulajdonjogátzálláshoz kérelmet kellett benyújtani az örökösnek a közjegyző által lefolytatott eljárásban. Ha nem terjesztettek elő ilyen kérelmet vagy azt nem határidőben tették meg, akkor a földet az állam kártalanítás nélkül a tulajdonába vette a jogellenes külföldi tartózkodás kezdetére visszamenőleges hatállyal.

A föld tulajdoni viszonyait teljesen az állami és szövetkezeti tulajdon és annak *preferált* jellege jellemezte, aminek abból a szempontból igen nagy jelentősége van, hogy Magyarország a rendszerváltáshoz ezekkel a földjogi

⁴⁴⁸ Ftv. 40. § (2) bekezdése

⁴⁴⁹ Így például, ha a tulajdonos kilépett a mezőgazdasági szövetkezetből, kizárták, kívülálló volt, vagy meghalt és az örököse volt kívülálló. Ftv. 30. § (1) bekezdése.

⁴⁵⁰ Ftv. 38. §

viszonyokkal ért el, és ezekre építve, illetve azokat megváltoztatva kellett kialakítania az új gazdasági rendet, úgy, hogy annak nem voltak piaci hagyományai. Az erőltetett szövetkezeti nagyüzemi forma nem tette lehetővé a piaci viszonyok természetes kialakulását, és így a föld forgalmát illetően jóval nagyobb veszélyt jelentettek a később megnyíló földpiac spekulánsainak birtokkoncentrációs törekvései. Egyértelműen látható, hogy a Nyugat-Európában olyan kiemelt szerepű és alulról szerveződő családi gazdaságoknak, illetve a mezőgazdasági földművesnek a kategóriája semmilyen hangsúlyt nem kapott, voltaképpen csak csökevényes formában létezett. Az állam felülről pregnánsan irányította és kontrollálta a földszerzési és földhasználati lehetőségeket. Az állami és szövetkezeti tulajdonlás volt a meghatározó a kényszerbevitellel és megváltással, ami lehetőséget adott arra, hogy később az abban részt vevők spekulációkkal meg tudják szerezni az értékes földterületeket. A földműves létforma egyáltalán nem volt jelentőséggel bíró, mivel a termelés jóformán csak mezőgazdasági szövetkezeti formában volt elképzelhető. A földhasználati díj juttatása, és az érintett tagok művelésből való kihagyása pedig teljesen kiüresítette a szerepkörüket és földhöz való kapcsolatukat. Mondhatni ezért is fordult a korábbi parasztság jelentős része az ipar felé, az ipari termelésben helyezkedett el, hiszen sem a termelés alapját képező földhasználat, sem pedig a termelési eszközök nem álltak a rendelkezésére, és így teljesen távol került a földtől, mint hasznosítható forrástól. Ez nemcsak a tulajdonviszonyokban, hanem a földhasználatban is megmutatkozik.

A *földhasználat* ugyancsak szövetkezeti keretek között történt jellemzően a csekély jelentőségű - magánhasználatot csak az állami vagy mezőgazdasági szövetkezet főállásban foglalkoztatott alkalmazottja kaphatott, illetve a szövetkezeti tag olyan mértékben, ami a házi ellátását ki tudta esetleg elégíteni, de a termelésben nem volt szerepe. A földhasználat tekintetében az Ftv.⁴⁵¹ a mezőgazdasági szövetkezeti közös használatot, az alkalmazott részére biztosított illetményföld-használatot és a mezőgazdasági szövetkezet által a tagja részére biztosított háztáji gazdálkodást nevesítette. A föld haszonbérletére pedig a Polgári Törvénykönyv szabályainak a Minisztertanács által megállapított eltérésekkel való alkalmazását rendelte alkalmazni, amely rendelkezések a haszonbérleti jogviszony tartalmára, megszűnésére, a szerződés azonnali hatályú felmondására a polgári jog szabályai szerint vonatkoztak, de azon felül a haszonbérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondásának

⁴⁵¹ Az Ftv. azért is fontos ebből a szempontból, mert e szabályrendszere az Fftv.-ben is visszaköszön.

lehetőségeit specializálta a föld esetében. Így azonnali hatállyal felmondhatta a szerződést a haszonbérbeadó, ha a haszonbérlő a föld használatát másnak átengedte (alhaszonbérbe adás tilalma), vagy hozzájárulás, illetve az építésügyi szabályok megszegésével építkezett a termőföldön, illetve ha a haszonbérlő a föld rendeltetését, vagy művelési ágát hozzájárulás vagy jogszabályi előírás megsértésével változtatta meg.⁴⁵² A haszonbérlő viszont akkor mondhatta fel a szerződést azonnali hatállyal, ha az egészségi állapotában vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változást következett be, ami akadályozta a haszonbérletből eredő kötelezettségei teljesítésében. A haszonbérlő ebben az esetben kijelölhette azt a magánszemélyt, aki a helyébe lép, és folytatja a haszonbérleti jogviszonyt az addigi feltételekkel.⁴⁵³ Ez a haszonbérbe adó bérlőválasztási szabadságát sértette, ráadásul, mivel a haszonbérleti szerződésnek van egy meglehetősen bizalmi eleme, ezt a bizalmi viszonyt is meggingathatta a bérlőkijelölésnek ezen módja.

A Ftv.-t módosító 1989. évi XIX. törvény 1989. július 1. napjával kezdődő hatállyal megnyitotta a földpiacot, mivel kijelentette, hogy *magánszemély korlátlan mértékben szerezhet ingatlan tulajdont*, melynek korlátozását csakis törvényben lehet elrendelni.⁴⁵⁴ A módosítás rendelkezéseit már a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kellett. A földekre vonatkozóan elővásárlási jogokat állapított meg, biztosította azt a föld haszonbérlője, bérlője számára az eladása esetén, illetve a szövetkezet számára a tag földje tekintetében. A mezőgazdasági nagyüzemet már nemcsak a tanyához tartozó föld, hanem általában a föld tekintetében is elővásárlási joggal ruházta fel, ha a föld a területén feküdt. A módosítás elkezdte felpuhítani a szövetkezeti viszonyokat is azzal, hogy a szövetkezet megszűnése esetére a tulajdonosnak rendelte kiadni a földet, ha nem létesít más szövetkezettel tagsági jogviszonyt. Később, az Ftv. 1990. február 14. napjától hatályos módosítása pedig hatályon kívül helyezte a közös használatban levő földnek a mezőgazdasági szövetkezet általi megváltásának jogintézményét.⁴⁵⁵

A földtörvény termőföld-hasznosítási kötelezettséget felróhatóan elmulasztó számára *földvédelmi bírság* megfizetését írta elő. Ugyanez volt a szankció abban az esetben, ha valaki a termelésből kivont földet a megállapított idő elteltéig nem bocsátotta vissza a termelésbe, illetve, ha a

⁴⁵² Ftv.Vhr. 68. § a) b) c) pontjai

⁴⁵³ Ftv.Vhr. 69. §

⁴⁵⁴ 1989. évi XIX. törvény 6. §, az Ftv. 23. §-át állapította meg ilyen szövegezéssel.

⁴⁵⁵ 1990. évi IX. törvény 4. § (3) bekezdése hatályon kívül helyezte az Ftv. 30-33. §-ait, amely a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó különös szabályok között tartalmazta a megváltás, mint szerzés lehetőségét.

termelésből engedély nélkül vonta ki a földet, vagy annak művelési ágát a szükséges engedély nélkül vagy attól eltérően változtatta meg.

Ugyanakkor az 1990-es évek elejére jellemző, hogy a jogalkotás termékei, így a földtörvény, a szövetkezeti és később a kárpótlási törvények is kimondottan olyan szabályozások, amelyek átmeneti korlátozásokat tartalmaznak a földre vonatkozó tulajdonjog terén. A tulajdonkorlátozás átmenetiségét és ideiglenességét maga a törvényhozó is megállapította, az AB pedig több határozatában rá is mutatott, hogy a tulajdonkorlátozások átmenetiségét a törvényhozásnak kell meghatározni, így a jogviszonyok végleges rendezése is a jogalkotó belátásán múlik, amelyre vonatkozóan az Alkotmánybíróság elutasította a jogalkotás ütemének megkérdőjelezésére irányuló indítványokat.⁴⁵⁶ Az AB a szabályozás ideiglenes jellegére történő rámutatás mellett azt is kiemelte, hogy a jogi szabályozás fő célja a földforgalom tekintetében az, hogy a földtulajdon rendezéséig megakadályozza - 1989. július 1. napját követően, a földpiaci és földszerzési liberalizálás után - az aggályos földátruházásokat. Csak az ideiglenes korlátozás áll összhangban a törvényalkotói céllal, a végleges korlátozást kényszerítő ok nem indokolta. A földügyletek érvényességének feltételhez kötése és a tulajdonjognak a közjogi korlátozása, illetve az ügyletek hatósági jóváhagyáshoz kötése önmagában nem alkotmányellenes, azonban azt vizsgálni kellett, hogy a korlátozás ne legyen aránytalan,⁴⁵⁷ hanem elkerülhetetlenül szükséges és arányos mértékű.

1.4. A földpiac megnyitása és a földprivatizáció hatása a földforgalom alakulására

A földpiac liberalizálása után a magyar államnak szembe kellett néznie azzal a kérdéssel, hogy mit tesz a rendszerváltás kapcsán a korábbi időszak államosítási törekvéseinek eredményeképpen kialakult tulajdoni helyzettel.

⁴⁵⁶ Lásd például a 13/1992. (III.25.) AB határozat, valamint a 24/1992. (IV.21.) AB határozat.

⁴⁵⁷ A 7/1991. (II.28.) AB határozat az arányosságra hivatkozva ugyanakkor megsemmisítette 1991. április 30-i hatállyal a földről szóló 1987. évi I. törvény és a termelőségvetkezetekről szóló 1967. évi III. törvény egyes rendelkezéseinek módosítása tárgyában meghozott 1990. évi XXXVIII. törvény azon rendelkezését; miszerint a megyei (fővárosi) vagyonellenőrző bizottságok ingatlanügyleteket engedélyező hatáskörét kiterjesztette a mezőgazdasági szövetkezetek közös tulajdonában vagy használatában levő ingatlanokra, továbbá a termőföldnek vagyonrészként történő kiadására, illetőleg határozott időre történő haszonbérbe adására is. Az indítványozók szerint ugyanis ez a rendelkezés sértette a mezőgazdasági termelőségvetkezetek tulajdonosi jogainak gyakorlását, mivel a szövetkezeti ingatlanok tulajdonjogát átruházni vagy megterhelni, valamint használati vagy bérleti jogát gazdasági társaságba apportként bevinni e korlátozás folytán csak a vagyonellenőrző bizottság engedélyével lehetett. Ez pedig diszkriminatív és a tulajdonjog alkotmányellenes és jogellenes korlátozása. Az AB szerint aránytalan e korlátozás.

A korábban említettek szerint, a magántulajdon elsorvasztása, a kollektív termelési forma és az eszközök, valamint a termőföld közös használatának kérdései előtérbe helyezték a korábbi földtulajdonosok igényeinek kérdéskörét. A történelmi szükségszerűség következtében elkezdtek lebontani a hosszú évtizedek alatt - mesterségesen - kialakított tulajdonviszonyokat, ami a magántulajdon eltűnésével ellentétes folyamatot, a „magánosítást” hívta életre, ami a földek esetében *egy kétirányú földprivatizációt* jelentett. Egyrészt a *kárpótlási* folyamatot, másfelől pedig a termelőszövetkezeti részarány-tulajdon nevesítését és kiadását jelentette. A termelőszövetkezetek részarány-tulajdon vagyonnevesítése és vagyonkiadása alapvetően magántulajdonba adta a korábbi szövetkezeti földeket az 1992. évi I. törvény (új szövetkezeti törvény) alapján. Ennek során nemritkán előfordult, hogy a legjobb adottságú területeket bennfenntesek, korábbi szövetkezeti vezetők szereztek meg, akik leginkább birtokában voltak a megfelelő információknak.⁴⁵⁸ Az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény⁴⁵⁹ 1991. augusztus 10. napján lépett hatályba, és alapelveként a részleges jóvátételt, részleges kártalanítást tűzte ki célul. A kárpótlási folyamat négy törvény keretei mentén zajlott.⁴⁶⁰ Igen nagy vita zajlott arról, hogy a jóvátételt milyen mélységben, és egyáltalán mire kiterjedően szabályozzák. Végeredményben változó sikerű volt, mondhatni az igazság helyreállítására irányuló kísérlet igazságtalan eredményekre vezetett. A *részleges* jellegét illetően nem mindenki részesült egyformán a törvények alapján a kárpótlás előnyeiből, a kár mértékének megállapítása eleve a sérelmek nem arányaiban történő ellentételezését vonta maga után; így előfordult, hogy kisebb sérelmeket fajsúlyosabban orvosoltak, mint a nagyobbakat. Emiatt ezzel kapcsolatban alkotmánybírósági határozatok is születtek, amelyek kisebb-nagyobb mértékben rámutattak a kárpótlási folyamat hiányosságaira. Leginkább annak garanciái hiányoztak.⁴⁶¹

Kiemelhető a 28/1991. (VI. 3.) *AB határozat*, amelyben többek között azt is kifejtette az AB, hogy önmagában nem alkotmányellenes a különbségtétel a nem tulajdoni, nem vagyoni és vagyoni károk között, és hogy csak a vagyoni kárt és az anyagi kihatású sérelmet szenvedettek kárpótlásáról rendelkezik a törvény. Az sem alkotmányellenes, hogy nem egy átfogó törvény szabályozza a kárpótlást. Ugyanakkor az, hogy meghatározott időszakra - 1939. május 1-től 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott

⁴⁵⁸ KURUCZ Mihály [2008] 20.

⁴⁵⁹ Kpt.

⁴⁶⁰ 1991. évi XXV., 1992. évi XXIV., 1992. évi XXXII. és az 1992. évi II. törvények

⁴⁶¹ Ezzel kapcsolatban lásd még PRUGBERGER Tamás [2015], [1993], [1997/1], [1995]

jogszabályok alkalmazásával okozott károk kárpótlására - vonatkozik a hatálya a záró határidő tekintetében alkotmányellenes amiatt, mert a törvény 25. §-a határozatlan tartalmú. Kiemelte az AB emellett, hogy alkotmányellenes az a különbség, amely az igényelt földtulajdon és az egyéb javak között a 100 %-os kárpótlás értékhatárára nézve fennáll. A Kpt. - első kárpótlási törvény - 4. § (3) bekezdése szerint a kárpótlás mértéke tulajdoni tárgyanként és volt tulajdonosonként az 5 millió forintot nem haladhatja meg. A kárpótlás kárpótlási jegy kiadása formájában történt meg, amely jegy az állammal szemben fennálló követelést testesítette meg,⁴⁶² és a hatálybalépést követő három évig a jegybanki alapkamat 75 %-ának megfelelően kamatozott. A kárpótlási jegyet fel lehetett használni többek között termőföld megszerzésére is.⁴⁶³ Az AB szerint ugyanakkor alkotmányellenes volt az, hogy a kárpótlás eltérő számítási módjából adódóan a földtulajdon esetében teljes természetbeni helyreállítás volt elérhető, míg a kárpótlási jegyek egyéb felhasználása csupán olyan részleges kárpótlásra vezetett, amely az elvesztett tulajdoni tárgy értékét meg sem közelítette.⁴⁶⁴

A földek tekintetében a volt szövetkezeti tagok és alkalmazottak részére a kijelölt földalapról kellett megvalósítani a kárpótlást, a kárpótlásra kijelölt földek pedig árverés útján kerültek értékesítésre⁴⁶⁵ a kárpótlásra jogosultak részére. Ez egyfajta új szerzési módként is tekinthető volt. A Kpt. vonatkozó szabályai szerint a kárpótlásra jogosultat elővásárlási jog és vételi jog illette meg a volt tulajdona vonatkozásában, illetve a tanya tekintetében az árverés során a tanyája körüli földterületre.⁴⁶⁶ A föld kárpótlási célú árverésen történő megszerzéséhez nem írtak elő mezőgazdasági szakképesítést, ami a föld megfelelő hasznosításához vezethetett volna.⁴⁶⁷ Amit a kárpótlási folyamattal kapcsolatban a téma szempontjából ki kell emelni, az az, hogy a kárpótlás során a *föld árujellege* erősödött meg, és kimondható, hogy a föld tulajdonjoga és használati joga ezzel elvált egymástól. Ennek oka pedig az a téves feltevés volt, hogy a

⁴⁶² A Kpt. 5. § (2) bekezdése: A kárpótlási jegy bemutatóra szóló, átruházható, a kárpótlás összegének megfelelő, az állammal szemben fennálló követelést névértéken megtestesítő értékpapír.

⁴⁶³ De lehetett rajta állami tulajdon privatizációja során vagyontárgyat, üzletrészt, részvényt szerezni, privatizációs hitelt igényelni, meghatározott boltokban vásárolni, tőzsdén értékesíteni önálló értékkel bíró részvényként, el lehetett adni és akár állami vagy önkormányzati lakást vagy életjáradékot is lehetett érte kapni. A Kpt. 7. §-a

⁴⁶⁴ 28/1991.(VI.3.) AB határozat, de lásd még a témával kapcsolatban a 4/1996. (II.23.) AB határozat, 15/1993. (III.12.) AB határozatokat is.

⁴⁶⁵ Kpt. 20. §-a

⁴⁶⁶ Kpt. 22.§v (2) bekezdése

⁴⁶⁷ CSÁK Csilla [2007] 4.

kárpótlási eljárás eredményeként a megszerzett földet újra örömmel birtokba vevő tulajdonosok majd művelni fogják azt, és ezáltal megteremtik az új birtokstruktúrát, amely a Ftv.-vel a nagybirtokrendszer felé mozdult el, és az így keletkezett kisbirtokok automatikusan, természetszerűen és organikusan beindítják a művelést. A jogalkotói elgondolás nem valósult meg a gyakorlatban, ami annak köszönhető, hogy erre az időre a korábbi földtulajdonosok általában már elvesztették a maradék kapcsolatukat is a földdel, nagy részük urbanizálódott, az ipari termelésbe csatlakozott, és az iparban dolgozó lakossági életforma meghatározóvá vált. A mezőgazdasági termelésben ugyanis ekkorra már a korábban előirányzottaknak megfelelően a nagyüzemi - termelészövetkezeti - termelés volt meghatározó, így nem volt elvárható, hogy a földtől elszakadt új birtokosok egy átgondolt földbirtokpolitikai koncepció nélkül, egyszerűen elkezdjenek működni. Sőt, a folyamat abban csúcspontba ért, hogy a földárveréseken a kárpótlásra jogosultak mellett azonnal megjelentek a felvásárlók, illetve azok strómanjai, akik az árverési vételt követően szinte azonnal átvették a földet az azt megszerző jogosulttól, így mondhatni poton áron jutottak nagyobb birtoktestekhez. A kárpótlási jegyek piaca is nyitott volt, azt szabadon lehetett adni-venni. A termőföldre vonatkozó szerzésnek jóformán semmilyen korlátja nem volt. A kárpótlási jegyért vásárolt termőföld tulajdonjogát a kárpótlásra jogosult elidegeníthette.⁴⁶⁸ Kurucz Mihály szavaival élve: „Korlátlanul bárki, bárhol, bármilyen művelési ágú földre licitálhatott és a könnyedén felvásárolt kárpótlási jegyekkel tekintélyes ingatlanvagyonhoz juthatott.”⁴⁶⁹ Az az elképzelés, ami a kisbirtokok újraéledését szorgalmazta, mégis egy újabb nagybirtokrendszernek kedvezett; annak megvalósulása felé mutatott. Mai napig ható problémát okoz a földkiadások során kialakult nagyszámú tulajdonossal rendelkező osztatlan közös földtulajdonok léte,⁴⁷⁰ amelynek rendezése szükséges.⁴⁷¹ A rendszerváltás következtében *összességében* elmondható, hogy megszűnt a földbeviteli kötelezettség és a kívülálló személyek földjének kötelező megváltása, a háztáji föld mértékének meghatározása a szövetkezeti önkormányzat hatáskörébe került, a szövetkezetek törvényességi felügyelete a megyei tanácstól átkerült a cégbírósághoz, és megszűnt a szövetkezeti vagyon oszthatatlansága.⁴⁷²

⁴⁶⁸ Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntés (a Ptk. hatálybalépésével kapcsolatban lásd az 1/2014. Polgári jogegységi határozatot), EBH 2001. 425.

⁴⁶⁹ KURUCZ Mihály [2008] 20.

⁴⁷⁰ HEGYES Péter [2015] 22.

⁴⁷¹ Lásd a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005. (IV.8.) Korm.rendelet.

⁴⁷² CSÁK Csilla [2008] 66.

2. A Tft. keletkezése és szabályozása a földforgalom tekintetében

Erre kellett reagálnia a jogalkotónak, és ennek szellemében került megalkotásra a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) amelynek ezen folyamatokat figyelembe kellett vennie. A kárptótlási folyamatban a föld árujellege hangsúlyozódott, és a kialakulatlan piaci viszonyok között a spekulációk melegágya lett a földtulajdon megszerzése és az abban rejlő lehetőségek kiaknázása. A földre vonatkozó szabályozás hiányosságait a jogalkotó egy új termőföldtörvényben akarta megragadni, de ez a szabályozás is egyoldalúvá sikeredett, ami már a meghozatalakor kiderült, hosszabb távú hatásaiban pedig nem volt átgondolt. Ugyanakkor minden szempontból igyekezett a termőföld tulajdoni és használati jogának szabályozásával megkötni a magyar föld viszonyait különös tekintettel arra, hogy az Európai Unióhoz történő csatlakozás is napirendre került. A Tft.-t az Országgyűlés 1994. április 6. napján fogadta el és szigorú korlátozásokat vezetett be a termőföld forgalmát illetően. Az alanyi oldalt tekintve a Tft. kizárta a földtulajdonszerzésből - néhány premizált kivételtől eltekintve - a jogi személyeket, a jogi személyiség nélküli más szervezeteket és a külföldi természetes és jogi személyeket. A belföldi magánszemélyt tette tehát a szabályozás és a szerzés középpontjába azzal a kifejezett céllal, hogy a korlátozásnak ez a szigora átmeneti jelenség, mivel a korlátokat egy tekintet alá esően kell majd később szabályozni. A Tft. megalkotására jelentősen kihatott, hogy Magyarország 1991. december 16-án Brüsszelben aláírta az Európai Közösséggel való társulás létesítéséről szóló okiratot, amely Európai Megállapodás néven az 1994. évi I. törvénnyel került kihirdetésre.⁴⁷³ Ez először egy tízéves időszakra vonatkozó előírásomagot tartalmazott,⁴⁷⁴ és a korábbi kereskedelmi és gazdasági kapcsolatok kiterjesztése mellett már az európai integrációs folyamatban való részvétel szándékát is kifejezte. Így a jogállamiság, a piacgazdaság, a pluralista demokrácia, valamint az emberi jogok és alapvető szabadságok tekintetében is további követelmények figyelembevételét jelentette. Ennek legalapvetőbb elvárása a *nemzeti elbánás* követelménye,⁴⁷⁵ amely szerint a közösségi vállalatoknak és állampolgároknak a letelepedését és a tevékenységét illetően olyan elbánást nyújt Magyarország, amely nem kedvezőtlenebb a saját vállalatainak és

⁴⁷³ 1994. évi I. törvény a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai közötti társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás kihirdetéséről.

⁴⁷⁴ Európai Megállapodás 6. Cikk 1. pontja szerint: A társulás legfeljebb tíz éves átmeneti időszakot foglal magában, amely két, elvileg öt évig tartó, egymást követő szakaszból áll. Az első szakasz a Megállapodás hatálybalépésekor kezdődik.

⁴⁷⁵ KURUCZ Mihály [2008/1] 3.

állampolgárainak biztosítottnál.⁴⁷⁶ Ennek keretében Magyarországon az EGT tagállamainak joga szerinti társas vállalkozásoknak is joguk volt Magyarországon ingatlant szerezni, bérelni, használni és eladni, a *termőföld tekintetében pedig bérelni*, ha ez közvetlenül szükséges annak a gazdasági tevékenységnek a folytatásához, amelyre letelepedtek.⁴⁷⁷ Az Európai Megállapodás szerint elég tehát a használati, haszonbérleti jogi biztosítása, nem volt ezzel ellentétes a külföldi tulajdonszerzésének Tft. általi kizárása.

A Tft. hatálya csak a termőföldre terjedt ki - ellentétben az Ftv.-vel, amely az ingatlanok különböző formáival foglalkozott - és alkalmazni kellett a mező-és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.⁴⁷⁸ Látható, hogy a földdel kapcsolatos jogi szabályozás egyáltalán nem alkotott egységes koncepciót a földbirtokokkal kapcsolatban, sem a terminológiákat sem pedig a megvalósítási formákat illetően a szerzések viszonylatában. Kurucz Mihály szerint a földtulajdonszerzés közjogi korlátait tartalmazó Tft. szabályok a tulajdoni és a használati szerzési maximum és a birtokmaximum vonatkozásában egyáltalán nem világosak, inkább önkényesnek tekinthetők, ésszerű kritériumokhoz nem kötődnek és nincs racionális alapjuk. Továbbá a szerzőképesség szempontjából

⁴⁷⁶ Európai Megállapodás 44. cikk 1. pontja szerint Magyarország a 6. Cikkben említett átmeneti időszak alatt megkönnyíti területén a 48. Cikk szerinti közösségi vállalatok és állampolgárok tevékenységét. E célból (i) fokozatosan, legkésőbb a 6. Cikkben említett átmeneti időszak első szakaszának végéig a közösségi vállalatok és állampolgárok letelepedéséhez olyan elbánást nyújt, amely nem kedvezőtlenebb a saját vállalatainak és állampolgárainak biztosítottnál, kivéve a XII.a és a XII.b Mellékletben felsorolt szektorokat, amelyeknél ezt az elbánást legkésőbb a 6. Cikkben említett átmeneti időszak végén nyújtja és (ii) a Megállapodás hatálybalépésétől kezdve a Magyarországon letelepedett közösségi vállalatoknak és állampolgároknak tevékenységüket illetően olyan elbánást nyújt, amely nem kedvezőtlenebb a saját vállalatainak és állampolgárainak biztosítottnál. Ha a Megállapodás hatálybalépésekor a hatályos jogszabályok valamilyen gazdasági tevékenységre nem nyújtanak a közösségi vállalatok és állampolgárok számára ilyen elbánást, Magyarország módosítja ezeket a jogszabályokat, hogy ezt az elbánást legkésőbb a 6. Cikkben említett első szakasz végén biztosítsa.

⁴⁷⁷ Európai Megállapodás 44. cikk 8. A Magyarország területén letelepedett közösségi vállalatoknak a Megállapodás hatálybalépésétől kezdve e Cikk rendelkezései ellenére joguk van arra, hogy ingatlant szerezzenek, használjanak, béreljenek és eladjanak, valamint a természeti erőforrások, a mezőgazdasági és erdőgazdasági föld tekintetében béreljenek, ha ez közvetlenül szükséges annak a gazdasági tevékenységnek a folytatásához, amelyre letelepedtek. Ez a jog nem foglalja magában az ingatlanok és a természeti erőforrások tekintetében az adás-vételi és ügynöki tevékenységet. Magyarország ezeket a jogokat a közösségi vállalatok fiókjainak és képviselőinek, valamint az önálló vállalkozóként letelepedő közösségi állampolgároknak legkésőbb a 6. Cikkben említett első szakasz végén nyújtja. Ez a jog nem foglalja magában az ingatlanok és a természeti erőforrások tekintetében az adás-vételi és ügynöki tevékenységet.

⁴⁷⁸ Tft. 2. § (2) bekezdése

történő megkülönböztetések is ésszerűtlenek, azok nem fűződnek agrártevékenységhez.⁴⁷⁹ Kétségtől igaz, hogy a szerzőképes jogalanyok közötti különbségtétel nem kapcsolódik a mezőgazdasági tevékenységhez, nincsenek prioritások, mint más nyugat-európai modelleknél, ahol az alulról szervezeten szerveződő családi gazdasági üzemforma a meghatározó alapegység és minden e köré szerveződik. Ráadásul, amit a legtöbben bírálhatnak az az egységes birtokpolitikai koncepció hiánya, amely a Tft.-t egységben tarthatta volna. Ezt a koncepció igyekezett megvalósítani az Fftv. A Tft. hatálya a termőföldre terjedt ki, ami az erdő művelési ágat is magában foglalja, azzal a kitételrel, hogy az erdő létesítésére, rendeltetésének, kezelésének, használatának és más vonatkozó kérdésnek a szabályozására az erdőről és a vadgazdálkodásról szóló törvény szabályai érvényesek. A Tft. a szerzés és a szerzés tilalmára vonatkozó rendelkezések mentén építette fel szabályrendszerét. Korlátoz és kizár egyes jogalanyokat. Az alábbi *érdekek* érvényesültek a Tft. megalkotásakor:⁴⁸⁰

a) A föld, mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre, nem szaporítható, mással nem helyettesíthető.

b) A gazdasági viszonyokat illetően a magyar gazdaság a piacgazdaságra történő átállás útján volt, mely folyamat még nem fejeződött be, a viszonyok még képlékenyek voltak, ezért a termőföld piaca sem rendelkezett még saját szabályozó logikával, amiből következően a földpiac árviszonyai sem a piacgazdasági állapotokat tükrözték, mivel hosszú időn keresztül éppen a piaci logika visszaszorítása volt a cél és a földforgalom igen kötött volt. Elég, ha a tulajdoni formák viszonyrendszerére gondolunk, amelyben az állami és szövetkezeti tulajdon primátusa volt a jellemző, és amely formák mellett a magántulajdon csak a rendszerváltást követően beállt alkotmányossági fordulat mentén juthatott szerephez. Ez a Tft. megalkotását megelőző néhány évben valósulhatott meg. A kárpótlási folyamat is csak nehezítette a földforgalom egészséges kialakulását, mivel annak részleges jellege kevés volt a kárpótlás kielégítő lebonyolításához, ahhoz viszont elég nagy volumenű volt – a szövetkezeti részarány-tulajdon földprivatizáció jelenségét is idevéve – hogy a föld forgalmi viszonyait alakítsa. Sőt a földforgalom korlátainak feloldását követően a szerzés liberálisabb volt egészen a Tft. 1994. július 27. napján történt hatálybalépéséig. Mindezek miatt a magyar termőföld ára nem a nemzetközi viszonylatokhoz igazodott, ahhoz képest jóval kisebb volt, ebből következően pedig fennállt a veszélye annak, hogy a magyar

⁴⁷⁹ KURUCZ Mihály [2008/1] 3.

⁴⁸⁰ Különös tekintettel a Tft. indoklásában foglaltakra.

termőföldet a tőkeerős külföldiek szerzik meg.

c) A tulajdonszerzési korlátozások és tiltások nélkül a termőföld koncentrációja, spekulációja valósulhat meg, amely torz birtokstruktúrát jelentene és kevés tőkeerős tulajdonos kezében koncentrálódhatnának a földek.

d) Ezért szükséges a birtokmaximum meghatározása is, mivel a termőföld reális árának kialakulásáig megakadályozhatja a földbirtok koncentrációját. A birtokkorlátozás része a piacgazdaság megteremtésére vonatkozó alkotmányi feladat végrehajtásának.⁴⁸¹

e) A külföldiek termőföldtulajdon-szerzését ezért ki kellett zárni a Tft.-ben.

f) Az időszak átmenetiségét támasztja alá Magyarországnak az Európai Közösséggel kötött megállapodása is, amely a nemzeti elbánás elvét vezette be a belföldi és külföldi (közösségi jogalanyok) tekintetében. A nemzeti elbánás érvényesülése a türelmi időszakban azt jelentette, hogy jogszerű volt a tulajdonjog megszerzését kizárni, ugyanakkor a haszonbérlet jogát meg kellett engedni. A korlátozás átmenetisége pedig azt jelentette, hogy a később meghozandó földtörvénynek minden korlátozást el kell törölnie, és egy tekintet alá kell esnie a szerzőképesség szempontjából a belföldi és külföldi (közösségi, tagállami) jogalanyoknak.

g) A hosszabb távon megvalósuló korlátozás nélküli tulajdonszerzés elismerése jelenti a teljes visszatérést a magántulajdonon alapuló földpiaci követelményekhez.

A Tft.-t már a hatálybalépésekor sok szempontból érte kritika éppen a szabályozás kidolgozatlan, ésszerűtlen és homályos indokai miatt. A szabályozás korlátozási technikája is kapott kritikákat, ám azokat el lehetett intézni a törvény átmeneti jellegének hangsúlyozásával, mondván, hogy a földviszonyok végleges rendezése később várható, ezért nem kérdés, hogy ez a szabályozás átmenetileg alkalmas a jogi keret megteremtésére, melynek fő célja a földforgalom megkötése volt. Ami a Tft. hatásait illeti, azzal kapcsolatban is születtek kritikák. Legszembetűnőbben Kilényi Géza alkotmánybírónak a 35/1994. (VI.24.) AB határozathoz fűzött különvéleménye mutat rá a Tft. eredeti szövegezésének hiányosságaira és következetlenségére. Maga a 35/1994. (VI.24.) AB határozat az elfogadott, de még ki nem hirdetett Tft. egyes rendelkezéséhez fűzött kifogásokat bírálta el. Így a tulajdonosi jogállás és tulajdonszerzési képesség tekintetében megállapította, hogy a föld, mint véges jószág közérdeken alapuló szociális kötöttsége indokolt, a birtokmaximálás nem korlátozza aránytalanul a tulajdont szerezni kívánók tulajdonhoz való alapjogát, mert

⁴⁸¹ 35/1994. (VI.24.) AB határozat

az a földszerzésre nem terjed ki. A birtokmaximálás az egészséges birtokszerkezet és a földbirtok koncentrációjának megakadályozása érdekében szükséges. Az Alkotmánybíróság a szerzőképes és a szerzésből kizárt jogalanyok közötti különbségtételt is – az átmeneti jelleg tükrében – elfogadhatónak találta, valamint a haszonbérlet szabályai tekintetében sem talált kivetnivalót a jogalanyok megkülönböztetése vonatkozásában.

2.1. Tulajdonszerzési képesség a Tft.-ben Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásáig

2.1.1. A belföldi magánszemély tulajdonszerzése

A jogalanyok szempontjából a Tft. megkülönböztette a *belföldi* és *külföldi, természetes és jogi személyeket*. Termőföld-tulajdont *belföldi magánszemély* szerezhetett olyan mértékben, hogy tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (AK) értékű termőföld legyen.⁴⁸² Ez alól kivételt - illetve egyfajta kedvezményezett tulajdonszerzést - jelentett:

- a törvény hatálybalépésekor meglévő (tehát akár a földpiac megnyitásának időszakában szerzett) termőföld,
- a kisajátítás folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld,
- a közös tulajdon megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld,
- csere esetén a megkötés pedig az volt, hogy a meglévő termőföld tulajdonát legfeljebb annak területnagyságához és AK értékéhez igazodóan lehetett elcserélni.

A Tft. bármely a Ptk. szerinti tulajdonosváltozást eredményező jogi tény tulajdonszerzésnek tekintette, kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, a kisajátítással szerzést és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést, amely kivételekre a korlátozások és tilalmak nem vonatkoztak. A Tft. még egy kategóriát megjelenített, amelynek tekintetében nem kellett alkalmazni a Tft. korlátozó és kizáró rendelkezéseit; ez pedig a legfeljebb 6000 négyzetméter területű önálló ingatlanként kialakított *tanya*⁴⁸³ területén levő termőföld. Ennek tekintetében nem érvényesült a szerzés és a birtok maximálása, a tanya területét a belföldi magánszemély által megszerezhető termőföld mértékénél figyelmen kívül kellett hagyni. Ezt a rendelkezést a külföldi

⁴⁸² Tft. 5. § (1) bekezdése, a tulajdonszerzés mértékének korlátozása vagyilagosan volt meghatározva, ami eltérő területmértéket eredményezhetett, és amelyre vonatkozóan a tulajdonos a számára legmegfelelőbb mértéket vehette figyelembe. JÓJÁRT-MIKÓ-NEMES [1994] 77.

⁴⁸³ Tanya: a település külterületén levő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás) céljára létesített lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

tulajdonszerzésénél is alkalmazni kellett,⁴⁸⁴ azaz ilyen módon és mértékben a külföldi is megszerezhetette a termőföld tulajdonjogát, ami azon a jogalkotói feltételezésen alapult, miszerint a tanyák a hozzájuk tartozó földekkel nem annyira értékesek, hogy azok forgalmát is korlátozni kelljen. Azonban mivel az nem került szabályozásra, hogy hány ilyen tanya lehet egy kézben, ezért a külföldiek gyakran így tudták megkerülni a szerzési tilalmat, és szereztek meglehetősen nagy területeket, továbbá a belföldi személyek is át tudták ezzel lépni a birtokmaximálásban megnyilvánuló szerzési korlátozásokat.⁴⁸⁵ A birtokmaximálás mellett a Tft. ugyanakkor nem tartalmazta az életképes birtokminimum mértékét, ami a kárpótlási folyamatra tekintettel azt hivatott volna biztosítani, hogy ne aprózódjanak szét a birtokok és egészséges méretű birtokrendszer alakulhasson ki. A Tft. a zártkert kategóriát megszüntette, azt külterületi földnek kellett tekinteni. A Tft. nem terjedt ki a törvényes öröklésre, viszont Sólyom László rámutatott arra, hogy a földszerzési képesség korlátozása, illetve az abból való kizárás a végrendeleti jog korlátozásaként is felfogható, sőt maga a szerzési tilalom a rendelkezési jog korlátozásaként tekinthető.⁴⁸⁶

2.1.2. A belföldi jogi személy tulajdonszerzése

A *belföldi jogi személyek* tekintetében a Tft. kimondta a termőföldszerzés tilalmát, mely alól szintén kivételeket engedett, és ezáltal egy preferált jogi személyi kört teremtett meg. Így a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat,⁴⁸⁷ valamint a közalapítvány szerezhetett termőföldtulajdont, míg az egyházi jogi személy végintézkedés, illetve ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján szerezhetett termőföldre vonatkozóan tulajdonjogot. A belföldi jogi személyek általános földszerzési tilalma a szerzési tilalmak kijátszásának megelőzésére szolgált, ugyanis a jogi személyen vagy a jogi személyiség nélküli szervezeten keresztül a belföldi magánszemély a birtokmaximumot, a külföldi magánszemély és jogi személy pedig a szerzési tilalmat kerülhette volna meg.⁴⁸⁸ Megjegyzendő, hogy a későbbi Tft.-módosítások során, 2007-ben a belföldi jogi személyek termőföldtulajdon-szerzésének tilalma alól kikerült a Tft. 1994. július 27-i hatályba lépése előtti földszerzés, és a gazdasági társaságok átalakulása esetén is megszerezhetőek maradtak

⁴⁸⁴ Azonban a külföldieknek erre vonatkozóan egy szerzési engedélyt kellett beszerezniük.

⁴⁸⁵ KURUCZ Mihály [2008] 21.

⁴⁸⁶ SÓLYOM László alkotmánybíró párhuzamos indokolása a 35/1994. (VI.24.) AB határozathoz

⁴⁸⁷ 2002. január 1. napjáig

⁴⁸⁸ SÓLYOM László alkotmánybíró különvéleménye a 35/1994.(VI.24.) AB határozathoz, és KURUCZ Mihály [2008] 21.

azok a földek, amelyek már a jogi személy jogelőd je tulajdonában voltak.⁴⁸⁹

Kilényi Géza alkotmánybíró a 35/1994. (VI. 24.) AB határozathoz fűzött különvéleményében három kategóriába csoportosította a belföld jogi személyeket az elfogadott, de még ki nem hirdetett földtörvény szabályozása szerint:

- A korlátlanul szerzőképes belföldi jogi személyek: a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat, valamint a közalapítvány.

- a korlátozottan szerzőképes belföldi jogi személy: az egyházi jogi személy végintézkedés, illetve ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján szerezhetett termőföldre vonatkozóan tulajdonjogot.

- és a szerzőképességgel nem rendelkező, a szerzésből teljesen kizárt belföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek.

Ezek tekintetében rámutatott arra, hogy a jogi személyekre is értelmezhető a diszkriminációs tilalom, ugyanakkor nem volt alkotmányosan elfogadható indoka, hogy a jogalkotó miért a felsorolt jogi személyek számára tette lehetővé a termőföld tulajdonjogának megszerzését és másokat ebből miért zárt ki. Kilényi bírálataiban kiemelte, hogy a legelőbirtokossági társulatra vonatkozó szabályozás nem született meg, így rájuk nézve nemlétező szabályokra alapítottan nem lehetett volna tulajdonszerzési privilégiumokat megállapítani. Ugyanúgy az erdőbirtokossági társulatoknál is rámutatott arra, hogy habár az ezen társulatokra vonatkozó jogi szabályozás megszületett, de a társulat tulajdonában levő erdőterületek osztatlan közös tulajdonba kerültek, ami végső soron lehetőséget teremt arra, hogy ezt az osztatlan közös tulajdont a társulat megszüntetésével megszüntessék és a földet a tagok között szétosszák. Ez a földszerzési korlátozások kijátszásának melegágya lett. Ugyanakkor a vízgazdálkodási társulat például már nem kapott ilyen lehetőséget, mivel annak megszűnése esetén a vagyon az államra vagy az önkormányzatra szállt. A termőföld tulajdonjogának megszerzéséből a jogalkotó a Tft. 2001. évi módosításával⁴⁹⁰ kizárta e társulatokat azzal, hogy a kivételek közé már nem sorolta azokat, így az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat 2002. január 1. napjától nem szerezhetett földtulajdont. Kilényi erőteljesen kritizálta a közalapítvány privilegizált helyzetét is, mivel semmi sem indokolta álláspontja szerint azt, hogy a többi társadalmi szervezet, alapítvány vagy köztestület esetében miért

⁴⁸⁹ A Tft. 6. § (4) bekezdését a 2007. évi CXXIV. törvény módosította. De az EBH2004.1088. megállapította, hogy a termőföld tulajdonjogának kiválással történő megszerzése nem lehetséges.

⁴⁹⁰ 2001. évi CXVII. törvény a 2. §-ával módosította a Tft. 6. § (1) bekezdését.

nincs lehetőség a termőföldtulajdon megszerzésére. Sőt, ha a közalapítványnak a közcélú működése indokolta a szerzőképesség megítélését, akkor a közhasznú társaság - amely kifejezetten közhasznú célt valósít meg - miért nem került bele a felsorolásba. Mindezekre tekintettel Kilényi Géza alkotmánybíró a belföldi jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozó szabályozást ötletszerűnek, önkényesnek és diszkriminatívnak - és emiatt alkotmányellenesnek - ítélte meg, amely ésszerű ok nélkül fosztotta meg a termőföldtulajdon-szerzés képességétől a jogi személyek túlnyomó részét. Sólyom László az alkotmánybírószági határozathoz fűzött különvéleményében hasonlóképpen rámutatott arra, hogy nincs biztosíték arra, hogy a jogosultak a szerzési képességüket nem használják fel jogszabályba ütköző tulajdonszerzésre. A belföldi jogi személyek közé az 1997. évi XXX. törvény alapján⁴⁹¹ bekerült a jelzáloghitelintézet is.

2.1.3. A külföldiek termőföldtulajdon-szerzése

A Tft. alapján az uniós csatlakozásig érvényes rendelkezés szerint *külföldi*⁴⁹² természetes és jogi személy⁴⁹³ termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezhette meg. A természetvédelmi oltalom alatt nem álló termőföld vonatkozásában a jogszabály hatályba lépésekor azonban léteztek kivételek; így a külföldiek tulajdonszerzési tilalma alóli kivétel a korábban kifejtett tanya és a hozzá tartozó termőföld tulajdonjogának megszerzése, illetve a törvény hatálybalépésekor a kisajátítás folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld, a közös tulajdon megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld és a cserével történő - belföldiekre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelő - földszerzés. Ezeket a kivételek végül a Tft. 2001. évi módosítása 2002. január 1. napjától kezdődően hatályon kívül helyezte, tehát már ezeken a jogcímeneken sem szerezhettek a külföldi termőföldtulajdont.

A tanya tulajdonjogának külföldi által történő megszerzéséhez a jogalkotó egy előzetes szerzési engedély beszerzését írta elő a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I.18.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.

A Tft. megszüntette annak a lehetőségét is, hogy a külföldi magán vagy jogi személy belföldi székhelyű társaság alapítása révén szerezhesse meg a termőföld tulajdonjogát. A külföldi magán- és jogi személyek tulajdonszerzésből való kizárását a Tft. indokolása a magyar földárak és a

⁴⁹¹ 1997. június 7-től kezdődő hatállyal.

⁴⁹² Külföldi magánszemély (Tft. szerint): a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt, külföldi jogi személy: a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

⁴⁹³ A külföldiek ingatlanszerzéséről lásd KISS Ferenc [2000]

külföldi földárak közötti különbséggel támasztotta alá, ami az AB szerint nem alkotmányellenes.⁴⁹⁴ Ugyanis a megkülönböztetés nem az alapjog tekintetében áll fenn, így a szerzésből való szinte teljes kizárás átmeneti jellege és mérlegelés szerint ésszerű indoka miatt nem alkotmányellenes. Ezen szabályozáson Magyarországnak az Európai Unióhoz történő csatlakozása jelentősen változtatott, amelyről később lesz szó.

2.2. A termőföld használati jogának megszerzése a Tft.-ben

A termőföldek használata körében a Tft. a hatálybalépésekor ismerte a haszonbérlet, a felesbérlet, és a részesművelés esetköreit, illetve a termőföldön fennálló haszonélvezet, a telki szolgálomak, valamint a földhasználati jog kategóriáit, melyekre a Polgári Törvénykönyv szabályainak alkalmazását írta elő. A Tft. indokolásában írtak szerint a Tft. és a Ptk. a *lex specialis-lex generalis* viszonyában állnak egymással, különösen a haszonbérletre vonatkozó szabályok körében. Így a Ptk. szabályai csak abban az esetben alkalmazhatók, ha a Tft. másképpen nem rendelkezik.

Termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést csak határozott időre lehetett kötni, melynek időtartamát művelési áganként meghatározta a törvény, így legfeljebb tíz évre, szőlő és gyümölcsös tekintetében az értékcsökkenési leírási időszak végéig - tehát amíg értékkel bír - míg erdő esetén a vágásérettségi kor lejártát követő öt év végéig állhatott fenn a szerződés. Haszonbérleti szerződést a *külföldi magánszemély és külföldi jogi személy is a belföldiekre* meghatározott időtartamra köthetett.⁴⁹⁵ Az Európai Megállapodással is összhangban volt e szabályozás, mivel elegendő volt a haszonbérleti jog megszerzését biztosítani jogszabályban. Nem volt lehetőség örökhaszonbérleti jogviszony létrehozására. A határozott időre szóló haszonbérleti szerződést a haszonbérbe adó rendes felmondással nem szüntethette meg, arra azonnali hatállyal történő felmondására volt lehetőség. A haszonbérlet olyan esetben, ha már nem volt elvárható a haszonbérleti jogviszony folytatása, felmondhatta a jogviszonyt azzal, hogy a tulajdonos hozzájárulásával kijelöli azt a magánszemélyt, aki helyette a haszonbérleti jogviszonyt folytatja. A haszonbérlet terület nagyságát is meghatározta a Tft. a termőföld tulajdonjogának megszerzésének megfelelően. Így legfeljebb 300 hektár, illetve 6000 AK értékű termőföldet vehetett haszonbérbe belföldi vagy külföldi egyaránt. A korlátozás mértéke a Magyar Államra és az önkormányzatra nem vonatkozott, míg a gazdasági társaság és a szövetkezet kedvezményesen legfeljebb 2500 hektár

⁴⁹⁴ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat

⁴⁹⁵ Tft. 14. §

nagyságú vagy 50000 AK értékű termőföldet vehetett haszonbérbe, amiből ki kellett hagyni a szövetkezet tagjától, illetve a gazdasági társaság üzletrésztulajdonosaitól haszonbérlet termőföldterületet. Ezek a kivételek lehetőséget teremtettek a korlátozások alóli kibújásra. A kérdés mindössze az volt, hogy mi éri meg a mezőgazdasági termőföldterületek vonatkozásában a szereplők számára.

Sajátos jelenségként megőrizte a Tft. a *feles bérlet* és a *részesművelés* kategóriáját. A feles bérleti szerződés alanyai a termőföld tulajdonosa és bérlője, a jogviszony tartalmát illetően pedig a bérlő a termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, aki köteles ennek fejében a megtermelt termény bizonyos hányadát – általában a felét – a bérbeadónak átadni. Már itt meg kell azonban jegyezni a feles bérlet sajátos vonását, miszerint természetbeni bérleti díjat fizet a bérlő, ami ellentétben áll a nemzetközi gyakorlattal, mivel az ILO ajánlása szerint burkolt, leplezett munkaszerződésként fogható fel.⁴⁹⁶ A részesművelés pedig már szinte a bérbeadó és a bérlő közös gazdálkodását jeleníti meg, mivel ennél a használati formánál a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a termőföldön mit termeljenek, a művelésből ki milyen feladatot vállal, és hogy a megtermelt terményből milyen arányban részesednek. Kiemelendő, hogy a feles bérlet és a részes művelés tekintetében a jogszabály szerint a haszonbérletre vonatkozó szabályok voltak alkalmazandók a haszonbérleti idő és haszonbérlet terület nagyságára vonatkozó szabályok kivételével. Ez azt jelenti, hogy a bérlet terület nagysága és a bérleti idő tekintetében nem volt korlátozás ezen típusoknál, ami ugyancsak lehetőséget adott arra, hogy a haszonbérletre vonatkozó területi és időbeli korlátokat átlépjék. Sőt kifejezetten divatos volt a részes művelés és feles bérlet szabályait „lepapírozni”, majd voltaképpen haszonbérletként használni a termőföldterületet, amelyre vonatkozóan a későbbiekben, az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően már a földalapú támogatások elosztása szerepelt a szerződés burkolt tartalmaként. Elvileg korlátlan volt a szerzés lehetősége ezen formák esetében. 2019. január 11-től új feles bérleti és részesművelési szerződés már nem köthető

2.3. A szerzési korlátba, szerzési tilalomba ütköző szerződés jogkövetkezményei

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelemben a szerző félnek a Tft. 2001-es módosítását követően nyilatkoznia kellett arról, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, amely nyilatkozat valóságtartalmát a körzeti földhivatal ellenőrizhette. Már eleve itt fel

⁴⁹⁶ PRUGBERGER Tamás [2014] 166.

kellett, hogy tűnjön, ha a szerzésnek akadálya van. A tulajdonszerzési korlátozásokba ütköző szerződés jogkövetkezménye⁴⁹⁷ a *semmisség*. A Tft. előírta, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetve a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzése esetén a földhivatal az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el,⁴⁹⁸ azaz nyilván elutasítja a bejegyzésre irányuló kérelmet. Míg a már bejegyzett tulajdonjog tekintetében a polgári jog szabályai szerint lehet az alapügylet érvénytelensége iránti pert megindítani, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti pert lefolytatni. A semmisségre bárki hivatkozhat, de a tényleges perindítás előtt a tényleges érintettséget be kellett bizonyítani. A semmisség miatti per megindítására a Tft. az ügyészt⁴⁹⁹ is feljogosította. Amennyiben nem a teljes szerződés, hanem csak annak valamely szerződési kikötése semmis, akkor is az egész szerződés érvénytelen.

A Tft. hatályba lépésének idején keletkezett földügyletek kapcsán érdemes megemlíteni, hogy az eljárási szabályok szerint a Tft. hatálybalépését követően az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott kérelmekre kellett ezeket a szabályokat alkalmazni,⁵⁰⁰ míg a szerződés érvényességét a megkötésekor hatályos anyagi jogi szabályok szerint kellett megítélni.⁵⁰¹ Egy nem megfelelően szemfüles és naprakész okirat akár az ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítását vonhatta maga után. A Tft. 2001-es módosítása a haszonbérleti szerződésekre is alkalmazni rendelte a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit amennyiben a haszonbérleti szerződés a haszonbérlet időtartamának vagy területi korlátozásnak a törvényi előírásába ütközött.⁵⁰² Az 1999. évi XLVIII. törvény 4. §-a alapján 2000. január 1-től felállított földhasználati nyilvántartásba kötelezően bejegyzendő földhasználat kapcsán is köteles volt a földhasználó nyilatkozni arról, hogy a termőföld használata jogszabályban foglalt korlátozást nem sért,⁵⁰³ ha pedig felmerült az, hogy a földhasználatra bármely jogcímen irányuló szerződés jogszabályba ütközik, akkor az ingatlanügyi hatóság értesítette az ügyészt a jogszabályba

⁴⁹⁷ A termőföldek megszerzésére irányuló egyes jognyilatkozatok érvénytelensége kapcsán lásd CSÁK Csilla-PRUGBERGER Tamás [2010]

⁴⁹⁸ Tft. 9. §

⁴⁹⁹ Tft. 9. § (2) bekezdése

⁵⁰⁰ BH2001.452.

⁵⁰¹ BH2000.396.

⁵⁰² Tft. 25/C. § (2) bekezdése

⁵⁰³ Tft. 25/B. § (4) bekezdés

ütköző bejegyzés vagy magának a szerződésnek a megtámadása céljából.⁵⁰⁴ Ugyanakkor a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzés nem konstitutív hatályú. A használati szerződés a felek megállapodásával már hatályosul, és a bejegyzésnek nincs jogkeletkeztető hatása, kivéve 2013-ig a földalapú támogatásoknál ez volt a támogatás feltétele.

2.4. Elővásárlási és előhaszonbérleti jogok a Tft.-ben a szerzés tükrében

Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog biztosítása olyan jogosítványokat tartalmaz, amelyek az arra jogosult kezében relatív alakító hatállyal rendelkeznek a termőföldre kötött szerződések esetében, így a termőföld tulajdoni és használati jogának forgalmára is kihatásuk van. Az elővásárlási jogok rendszere sokat változott a földtörvényekben. A Tft. a hatálybalépésekor a termőföld vagy tanya eladásának esetére a haszonbérelőnek, a felesbérelőnek, illetve a részes művelőnek biztosította az általa bérelt termőföld-területre az elővásárlási jogot. Egyedül a védett természeti terület elidegenítése esetén előzte meg ezeket a Magyar Állam az elővásárlásra jogosultak sorrendjében.⁵⁰⁵

Az előhaszonbérleti jogot a törvény a volt haszonbérelő részére biztosította, amely csak abban az esetben nem illette meg őt, ha a haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó azonnali hatállyal mondta fel, tehát nyilván a haszonbérelő olyan magatartása következtében, amely a termőföldet hátrányosan befolyásolta, vagy a tulajdonos rendelkezési jogát csorbította.⁵⁰⁶ Az elővásárlási jog és előhaszonbérleti jog kifejtését lásd a problémákat összegző következő pontban.

3. A Tft. módosításainak hatása

A Tft.-t 1994 és 2013 között több alkalommal módosították,⁵⁰⁷ azonban a 2001-es és a 2002-es módosítás tekinthető olyan volumenűnek, amely koncepciójában igyekezett változást eszközölni a Tft. szemléletében. Próbálta jobban nyomon követni az ügyleteket, és megkívánta a tulajdonjog bejegyzéséhez csatolt nyilatkozat benyújtását a szerzés

⁵⁰⁴ Tft. 25/C. § (1) bekezdés

⁵⁰⁵ Tft. 10. §

⁵⁰⁶ A haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta, illetve a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásától eltérő, vagy a terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytatott, vagy ha a természeti értékek fennmaradását bármilyen módon veszélyeztette. Tft. 18.§ a) b) pontjai

⁵⁰⁷ A módosítások kapcsán lásd VASS János [2003], a földtulajdoni és földhasználati jogok tekintetében további munkáit [2007] [2003][1994][1993]

korlátainak nemlétéről. A 2001. évi CXVII. törvény a Tft.-t úgy módosította, hogy elvileg a családi gazdaságok kialakítására törekedett és ezen üzemszerűséghez kívánta alakítani a Tft. rendszerét is, amelynek érdekében a családi gazdaságok számára előnyöket állapított meg. A családi gazdaság földszerzését igyekezett megkönnyíteni, és lényegében adóterhek egyszerűsítésével és a közterhek alóli mentességek, valamint azok csökkentésével próbálta premizálni a családi gazdaság helyzetét, a helyben lakó agrártermelők pozícióját, a földforgalmat illetően pedig jellemzően magánjogias eszközöket alkalmazott az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok sorrendjének felállításával. A földbirtok-politikai irányelvekről szóló 48/2002. (VII.19.) OGY határozat⁵⁰⁸ a földhasználók helyzetének stabilizálását és a családi gazdaságok kialakítását, megerősítését tűzte ki célul. Előnyben részesítette a Magyar Államtól a Magyar Nemzeti Földalap Kht. által közvetített és kivett haszonbérleteket, mivel azok időtartamát 50 évben maximálta.

Megjelent a *közeli hozzátartozó* kiemelése és a *szívességi földhasználat* fogalma a 2002-es módosítás⁵⁰⁹ következtében; a tulajdonos a termőföld használatát átengedhette közeli hozzátartozója részére ingyenesen. Ugyanakkor hiányzott az agrárszakértelem, illetve az agrárhasznosítás megkövetelése, ami azt eredményezte, hogy olyanok szerezhettek termőföld-tulajdont, illetve használati jogot, akik egyáltalán nem rendelkeztek szakképesítéssel, míg a mezőgazdasággal életvitelszerűen foglalkozók hátrányba kerülhettek, sőt a Tft. 2002-es módosítása kifejezetten a tőkebefektetőknek kedvezett.⁵¹⁰ A 2002. évi XXIII. törvény a Tft.-t úgy módosította, hogy a család tagjainak tulajdonában levő termőföld mértéke a szerezni kívánttal együtt nem haladhatta meg a település összes termőföldterületének egynegyedét vagy az 1000 hektárt.⁵¹¹

4. A Tft.-vel kapcsolatban felmerült problémák

A módosításokkal kapcsolatban felmerült vitás pontok kapcsán az Alkotmánybíróságnak állást kellett foglalnia, hogy a Tft. diszkriminatív-e. A 7/2006. (II.22.) AB határozat sok olyan kérdést megválaszolt, amely a Tft. módosítás kapcsán felmerült. A föld tulajdonjogának és a használati jogának megszerzése tekintetében azért van jelentősége az ezen

⁵⁰⁸ Hatályon kívül helyezte: Az egyes országgyűlési határozatok deregulációs célú felülvizsgálatáról szóló 72/2011. (X. 5.) OGY határozat 1. melléklet 231. pontja, hatálytalan 2011. október 6. napjától.

⁵⁰⁹ Lásd még OLAJOS István [2002], [2002/1], [2002/2] és OLAJOS István-PRUGBERGER Tamás [2002]

⁵¹⁰ KURUCZ Mihály [2008/1] 4.

⁵¹¹ Tft. 5. § (2) bekezdése, hatályos 2002. szeptember 2-től

határozatban kifejtetteknek, mert ennek a mentén felvázolhatóak a Tft.-módosítás lényegi pontjai és annak problémái.

4.1. A családi gazdaság nem jogalany

Az indítványozók a jogbiztonságot sértőnek találták a *családi gazdaság*,⁵¹² *családi gazdálkodó*⁵¹³ és a *helyben lakó*⁵¹⁴ megadott definícióját, mivel családi gazdálkodó az lehetett, akinek a bejelentett állandó lakóhelye legalább három éve a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van. Az AB szerint e fogalmak nem alkotmányellenesek, mert a családi gazdaság egy jogalkotó által életre hívott, kívánatos üzemi, gazdálkodási forma, egy birtokpolitikai döntés eredménye, nem pedig egy jogalany. A családi gazdálkodási forma egy privilegizált üzemi forma, és a gazdálkodó szabadon eldöntheti, hogy ebben a keretben kíván-e gazdálkodni és igénybe veszi-e az ahhoz kapcsolódó előnyöket vagy nem; így ez nem sérti a jogbiztonság követelményét. Rámutatott az AB arra is, hogy a család,

⁵¹² *családi gazdaság*: legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény, mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma. Tft. 3. § h) pontja

Sőt a gazdálkodó család tagjait is külön meghatározza a j) pontban. (családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú (örökbefogadott, mostoha, nevelt) gyermeke, unokája, nagykorú gyermeke, annak szülője.

⁵¹³ *családi gazdálkodó*: a családi gazdaságot a családi gazdaság központja szerint illetékes megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatal nyilvántartásba bejegyeztető személy,

1. a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat,
2. élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat,
3. mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét és ebből árbevétele származott,
4. legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van; Tft. 3. § i) pontja

⁵¹⁴ *helyben lakó* (Tft. 3. § m) pontja): az a magánszemély, akinek bejelentett lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik; továbbá helyben lakónak minősül az is, akinek legalább három éve a bejelentett lakóhelye olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van; *helyben lakó szomszéd* (Tft. 3. § n) pontja): az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában levő termőföld vagy tanya közvetlenül szomszédos az adásvétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező termőfölddel vagy tanyával.

mint társadalmi intézmény egy alapegység, amely alkotmányos védelemben részesül, míg a családi gazdaság voltaképpen egy vállalkozási forma, ami a kisvállalkozásnak felel meg. A hároméves helyben lakás, mint feltétel sem diszkriminatív, mivel nem kizáró jellegű szabály, az teljesíthető, amennyiben valaki gazdálkodni akar. A családi gazdaságok létrehozásáról, nyilvántartásba vételéről, működtetéséről, valamint kiemelt támogatásáról szóló (jelenleg is hatályos) 326/2001.(XII.30.) Korm. rendelet megsemmisítésére vonatkozó indítványokat az AB visszautasította.

4.2. A mezőgazdasági tevékenység fogalma

A *mezőgazdasági tevékenység*⁵¹⁵ fogalmával kapcsolatban is felmerültek alkotmányossági aggályok, mivel azt a jogszabály úgy határozta meg, hogy az nem felelt meg a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által beazonosítható mezőgazdasági tevékenység fogalmának. Az AB álláspontja szerint ez nem volt alkotmányellenes, mivel ez a feltétele a jogszabály által nyújtott kedvezmények igénybevételének, de nem zárja ki a vállalkozóvá válás szabadságát. A mezőgazdasági tevékenység meghatározása sem volt alkotmányellenes, mivel a KSH-ra vonatkozó kötelező rendelkezés nem jogszabályi jogforrás, amely közvetlenül a jogalanyokra, hanem kizárólag az adott szervre tartalmazott kötelező előírást. Ami a családi gazdálkodóvá válást illeti, az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy ahhoz elegendő, hogy valaki vállalta a mezőgazdasági tevékenység, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenység folytatását,⁵¹⁶ vagyis annak megkezdését 2005. január 1. napjáig, így bárki élethivatásszerűen gazdálkodóvá válhatott, nem volt hátrányos megkülönböztetés ebben a tekintetben sem.

4.3. A földhasználati szerződés kötelező bejelentésének elmulasztása jogkövetkezményének aránytalansága

Az indítványozók sérelmezték azon törvényi rendelkezést⁵¹⁷ is, miszerint a *földhasználati szerződések* kötelező bejelentésének elmulasztásához⁵¹⁸ a jogszabály a szerződés *érvénytelenségének jogkövetkezményét* írta elő. Az AB szerint ez sem sérti az jogállamiság alkotmányos elvét, mivel a földtulajdonos rendelkezési jogát nem érinti a földhasználati szerződés földhivatalhoz történő kötelező bejelentésének kötelezettsége. Sem a szerződéskötésben, sem a szerződés tartalmában, sem a szerződő fél kiválasztásában nem korlátozza. A földhasználati nyilvántartás 2000.

⁵¹⁵ Növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás (Tft. 3. § k) pontja)

⁵¹⁶ 2001. évi CXVII. törvény 18. § (4) bekezdése

⁵¹⁷ Tft. 25/A. § (6) bekezdése, 25/D. § (3) bekezdése

⁵¹⁸ A földhasználati ellenőrzés hiányosságai kapcsán lásd PRUGBERGER Tamás [1999/1]

január 1. napjától történő kötelező bevezetésének indoka az volt, hogy a földre vonatkozó tulajdonviszonyok mellett a föld használati viszonyai is rögzítettek legyenek. Ez a földhasználati nyilvántartás a föld használatának valamennyi jogcímét tartalmazza. Ezt az időszakot ugyanis már az uniós támogatási rendszer felállítása fémjelezte, amely a KAP keretében szigorú ellenőrzést igényelt. Ezért nem aránytalan a szankció – azaz a szerződés érvénytelenségének a megállapítása, amennyiben nem történik meg a kötelező bejelentés. Ez a szankció ugyanis mindenki számára előre látható, így a polgári jogi szankció nem tekinthető a jogbiztonság megsértésének.

4.4. A termőföld korlátozott kisajátításának problémája

A földspekulációs törekvések visszaszorítása, a helyben lakók földigényének kielégítése és gazdálkodási alapjának megteremtése, valamint a települések népességmegtartó képességének megőrzése és elősegítése céljából a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény⁵¹⁹ akkori 8. § (3) bekezdése lehetővé tette a *termőföld állam általi kisajátítását* a 2002. január 1. napját követően vásárolt föld esetében, ha azt nem az elővásárlásra jogosult szerezte meg. Ez iránt kérelmet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet terjeszthetett elő. Három éves időkorlátot tartalmazott a tulajdonszerzést követően. Mind a hároméves időtartam, mind pedig annak tekintetében, hogy az elővásárlásra jogosult által megszerzett földterületek kimaradtak a kisajátításból, a jogbiztonság sérelmét látták. Ennek az AB helyt is adott, tekintettel arra, hogy a kisajátítási jog ilyen gyakorlása a földtulajdonos alkotmányos jogának szükségtelen korlátozása, és emiatt a Földalaptv. hivatkozott rendelkezését megsemmisítette.

4.5. Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog, mint a szerződési szabadság szükségtelen és aránytalan korlátozása

Az *elővásárlási jog* és *előhaszonbérleti jog* speciálisan köti a föld forgalmát. Az *előhaszonbérleti jog* intézménye hasonló az *elővásárlási jog* intézményéhez annak ellenére, hogy a Ptk. csak az *elővásárlási jogot* szabályozta, az *előhaszonbérleti jogot* nem. Mind a kettő alkalmas jogviszony egyoldalú nyilatkozattal való létrehozására, mint arra irányuló alakító jog, és mindkettő a tulajdonjogból folyó rendelkezési jog korlátozását jelenti, és az *elővásárlási jog* a birtokpolitika egyik legfontosabb eszközének tekinthető.⁵²⁰

Az *elővásárlási jog* Ptk.-beli általános szabályai alkalmazandók a

⁵¹⁹ Földalaptv.

⁵²⁰ ANDRÉKA Tamás [2010] 18.

földértékesítés esetén is; így mind szerződésen mind pedig jogszabályon alapulhat, mégis ez utóbbi a földforgalom esetében azért dominánsabb, mivel a jogalkotó a földügyletekhez speciális magánjogi kötöttségként érvényesülő korlátozásként írta elő annak érvényesülését. Ráadásul a földforgalom esetében nemcsak elővásárlási jogról, hanem elővásárlási jogok rendszeréről, és természetesen azok sorrendjéről beszélhetünk, amelynek gyakorlási lehetőségeit maga a földtörvény szabályozza. Így előfordult, hogy ütköztek az elővásárlási jogok, különösen, ha azt külön jogszabályok - a Ptk. és a Tft. - szabályozták.

A Tft. felhatalmazása alapján a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait Korm. rendelet szabályozta.⁵²¹ A föld tulajdonosa köteles volt közölni az elővásárlásra jogosultakkal a földre vonatkozó vételi ajánlatot, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett.⁵²² A jogosultak értesítése kifüggesztéssel – a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog esetén külön írásban – történt.⁵²³

Az elővásárlási jog jogosultjainak személye, illetve azok sorrendje a Tft. hatályba lépését követően egészen a hatályon kívül helyezéséig az alábbiak szerint történt:

1.

A Tft. 1994. július 27-én történt hatályba lépésétől egészen 2002. február 21. napjáig az elővásárlásra jogosultak: A termőföld vagy tanya eladása esetén a haszonbérelő, felesbérelő, részesművelő, védett természeti területen pedig a Magyar Államnak volt elővásárlási joga, amelyet az illetékes természetvédelmi igazgatóságon keresztül gyakorolhatott az előzőekben felsoroltakat megelőzően.

2.

2002. február 22. napjától⁵²⁴ 2002. szeptember 1. napjáig elővásárlásra jogosultak voltak:

a) a családi gazdálkodó, gazdálkodó család tagja - ebben a sorrendben -, ha az eladásra kerülő termőföld vagy tanya a családi gazdasághoz tartozó termőfölddel vagy tanyával közvetlenül szomszédos, b) közös háztartásban

⁵²¹ A 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet tartalmazta, amit aztán 474/2013. (XII.12.) Korm.r. váltott fel 2013. március 1-jétől.

⁵²² CSÁK Csilla [2008/1] 105.

⁵²³ Az 56/2007. (IX.28.) AB határozat megsemmisítette a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet azon rendelkezését, amely a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog jogosultjainak értesítésére is a kifüggesztést írta elő az értesítés módjaként.

⁵²⁴ 2001. évi CXVII. törvény 4. §

elő családtag, c) helyben lakó szomszéd, d) helyben lakó, e) magyar állam, f) haszonbérelő, felesbérelő, részesművelő, ha a tulajdonszerzését törvény nem zárja ki, g) a Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény 93. § (17) bekezdése alapján az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonából kivett, a dolgozók részére már magánosított vagy magánosításra kerülő mezőgazdasági társaságok közvetlen vagy közvetett magánszemély tulajdonosait azon földterületek vonatkozásában, amelyeket az eladás időpontjában a mezőgazdasági társaság jogszerűen használt. Közvetett tulajdonos az, aki egy vállalkozás tulajdoni hányadát, illetőleg szavazatait ebben a vállalkozásban tulajdoni részesedéssel, illetőleg szavazatokkal rendelkező más vállalkozás tulajdoni hányadain, illetőleg szavazatain keresztül birtokolja vagy gyakorolja.

A Tft. az előhaszonbérleti jogra ugyanezen sorrend betartását írta elő⁵²⁵ azzal, hogy a Magyar Állam nevében a Nemzeti Földalapkezelő által kijelölt személyt kell érteni, a haszonbérelőt - a részesművelőt és a felesbérelőt nem említette a jogszabály - pedig, ha nem azonnal felmondással szűnt meg a haszonbérleti szerződése.

3.

2002. szeptember 2-től⁵²⁶ lényegében 2010. augusztus 31-ig az elővásárlásra jogosultak sorrendje: a) haszonbérelő, felesbérelő, részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérelő esetén annak helyben lakó természetes személy tagja, illetve helyben lakó részvényese, további feltétel minden jogosult esetében az, hogy a legalább három éve fennáll a jogviszony; b) helyben lakó szomszéd; c) helyben lakó. A b) és c) csoporton belül: a családi gazdálkodó, a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő és egyéni vállalkozó, valamint a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy részvényese a sorrend. Valamint d) Magyar Állam az NFA törvény szerint.

Az elővásárlási jog alól kivétel volt a korábbi Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és tulajdonostársak közötti adásvétel, valamint a korábbi zártkerti kategóriára vonatkozó ügylet.

A családi gazdálkodó az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a korábbi első helyhez képest hátrébb szorultak, emiatt országos ügydöntő népszavazást kívántak kezdeményezni az Országos Választási Bizottságnál (OVB) annak érdekében, hogy a családi gazdálkodót első helyen illesse

⁵²⁵ Tft. 21. §

⁵²⁶ 2002. évi XXIII. törvény 22. § (3) bekezdés: A népszavazáshoz való jog, mint alanyi jognak a korlátját csak törvény állapíthatja meg, CSÁK Csilla [2010] 77.

meg az elővásárlási jog termőföld és tanya eladása esetén. Az OVB azt elutasította, így az indítványozók kifogással fordultak az AB-hoz, amely azonban helyben hagyta az OVB döntését. Tekintettel arra, hogy a népszavazásra bocsátott kérdésben még nem volt megállapítható a születő jogi norma tartalma, a jogalkotó a népszavazás eredményétől függően alkothat olyan jogszabályt, amely nem eredményez alkotmány sértést, a jogalkotó ugyanis az alkotmányos keretek között marad, ha a közérdekűség megléte esetén az elérni kívánt céllal arányos módon korlátozza a tulajdonhoz való alapjogot.⁵²⁷

4.

2010. szeptember 1. napjától lényegében 2014. február 28. napjáig, az Fftv.-nek az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései hatálybalépéséig az elővásárlásra jogosultak sorrendjét a jogalkotó teljesen megváltoztatta: a) a Magyar Állam az NFA törvény szerint; b) a helyben lakó haszonbérelő, felesbérelő, részesművelő; c) helyben lakó szomszéd; d) haszonbérelő, felesbérelő, részesművelő. A c) és d) csoporton belül: a családi gazdálkodó, a nyilvántartási számmal rendelkező östermelő és egyéni vállalkozó volt sorrend.

A közeli hozzátartozók közötti és a tulajdonostársak közötti adásvétel, valamint a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén, továbbá zártkertnek minősülő föld eladása esetén az elővásárlási jogok *nem álltak fenn*. Az előhaszonbérletre is ezek a szabályok voltak irányadók azzal, hogy az értelemszerűen a Magyar Államot nem illette meg, így sorrendben előhaszonbérleti jog jogosultja lehetett: - a volt haszonbérelő,⁵²⁸ illetve, ha a volt haszonbérelő a tulajdonos hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, az általa kijelölt személyt, feltéve, hogy a haszonbérlet nem a tulajdonos azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg; - a helyben lakó szomszéd; - a helyben lakó.

Ez utóbbi két kategórián belül az elővásárlási jog gyakorlásának belső sorrendje érvényes. A Tft. privilegizálta az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét is, és meghatározott további feltételek mellett előhaszonbérleti jogot biztosított számára, ami a közeli hozzátartozók közötti haszonbérlet esetében ugyanakkor nem állt fenn.

A Tft. elővásárlási és előhaszonbérleti jogot biztosító rendelkezéseit támadták. Az elővásárlási jogot amiatt, hogy túl széles kör számára adta

⁵²⁷ 15/2001. (IV.18.) AB határozat

⁵²⁸ aki a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező termőföldet vagy tanyát a haszonbérleti ajánlat közlését megelőző egy éven belül haszonbérelte; több haszonbérelő közül a legutóbbi.

meg azt a jogalkotó, ami szükségtelen és aránytalan korlátozását jelenti a tulajdonhoz való jognak, és mind a tulajdonos mind pedig a szerző fél szerződési szabadságát – továbbá a tulajdonos rendelkezési jogából fakadó vevőválasztási szabadságot – korlátozza. Az AB ezen vonatkozásban rámutatott, hogy a korlátozás az állam birtokpolitikájának érdekében indokolt, mivel az állami birtokpolitika célja, hogy a gazdasági szféra megfelelő – és általa premizált – szereplőinek juttassa a földtulajdont.⁵²⁹ Sőt rámutatott arra is, hogy a közeli hozzátartozók és tulajdonostársak közötti adásvétel esetén nem is állt fenn ez a korlátozás. A korlátozás alapja tehát a közérdek, amely a tulajdonkorlátozás és a tulajdonelvonás tekintetében alkotmányos követelmény. Ez a közérdekű korlátozás arányosnak tekinthető az elérni kívánt céllal, mivel a tulajdonos az adásvételi szerződést azonos tartalommal kötheti meg, csak a szerződő fél más, ami nem jelenti a tulajdonhoz való jog alkotmányosértő korlátozását. Az elővásárlási jog biztosítása mindaddig nem alkotmányosértő, amíg az nem vezet a tulajdonnal való rendelkezés kiüresítésére, illetve a szerződési szabadság ellehetetlenítésére. Az előhasznóbérleti joggal kapcsolatban is hasonlóan érvelt az AB. Annyiban azonban más volt a kiindulópont, hogy a hasznóbérleti szerződésnek a jellegéből fakadóan létezik egy bizalmi eleme, amely a hasznóbérlő kiválasztásánál lényeges szempont. Az előhasznóbérleti jog gyakorlása ezt a bizalmi elemet sértheti; olyan tulajdonkorlátozást jelenthet, ami a tulajdonnal való rendelkezési jog kiüresítését eredményezheti a hasznóbérbeadó oldalán. Az AB úgy érvelt, hogy a Tft. és a Ptk. több, a földtulajdonos érdekeit védő garanciát tartalmaz, ezért nem korlátozza aránytalan módon a tulajdonos rendelkezési jogát. Bobvos Pál szerint az előhasznóbérleti jogok alkalmazása esetén a szomszéd szakképzett és főállású gazdálkodó, vagy az életképességre alkalmas méretű föld gazdálkodójának az előnyben részesítése lett volna indokolt.⁵³⁰ Tekintettel azonban arra, hogy a birtokméretek tekintetében nem volt meghatározva annak legkisebb, életképes mérete, illetve az agrárképesítés előírása sem volt követelmény; így az elképzelése a Tft. rendelkezései között nem valósulhatott meg, az Fftv. szabályai arra már alkalmasabbnak bizonyultak.

⁵²⁹ A 7/2006. (II.22.) AB határozat meghozatalakor a birtokpolitika privilegizálni kívánt szereplői a földet megművelők, a családi gazdálkodók, őstermelők és egyéni mezőgazdasági vállalkozók voltak.

⁵³⁰ BOBVOS Pál [2010] 45.

5. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásának hatása a földszerzés szabályozására

5.1. Felkészülés és csatlakozás

Magyarország már az Európai Megállapodásban⁵³¹ kifejezte az európai integrációs folyamathoz történő csatlakozás iránti igényét, melynek eredményeként - hosszas tárgyalások után - 2003. április 15. napján írta alá⁵³² Magyarország a csatlakozási szerződést az EU soros elnöki tisztét ellátó Görögországban, az athéni Akropolisz lábánál tíz másik leendő tagállam egyikeként. A 2003. április 12-i népszavazást⁵³³ is figyelembe véve Magyarország 2004. május 1-jétől az Európai Unió tagja.⁵³⁴ A nemzeti elbírás elvének⁵³⁵ szellemében a Csatlakozási Okmány⁵³⁶ X. mellékletének 3. pont (2) bekezdése foglalta magában azokat az átmeneti szabályokat, amelyeket a földre vonatkozóan teljesítenie kell Magyarországnak, illetve amelyek tekintetében az ország 7 évre szóló mentességi időt, "moratóriumot" kapott. Ezt annak érdekében kapta, hogy a jogi szabályozását EU-konform módon átalakítsa és az egyenlő bánásmód követelményét - egyben a diszkrimináció tilalmát - a mezőgazdasági hasznosítású földek tekintetében az EU tagállamok polgáraitra is a belföldiekkel azonos tekintet alá eső módon megvalósítsa. A kritériumokat megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni, a mezőgazdasági területek megszerzésére vonatkozóan viszont a moratórium időtartama alatt Magyarország fenntarthatta a tilalmakat és korlátozásokat.

„Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától számított hét éven keresztül fenntarthatja az ezen okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem

⁵³¹ A megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvényt hatályon kívül helyezte a 2012. évi LXXVI. törvény

⁵³²A 37/2003. (IV.15.) OGY határozatban kapott felhatalmazás alapján.

⁵³³ Népszavazás Magyarország EU-tagságáról:

https://hu.wikipedia.org/wiki/N%C3%A9pszavaz%C3%A1s_Magyarorsz%C3%A1g_EU-tags%C3%A1g%C3%A1r%C3%B3l, letöltve: 2023.03.27.

⁵³⁴ A magyar csatlakozási tárgyalások megnyitására 1998. márciusában került sor, az érdemi tárgyalások 1998. november 10-én kezdődtek, és 2002. december 16-án zárultak le. A 2003. április 15-én aláírt szerződés 2004. május 1-től lépett hatályba, ez a csatlakozás időpontja. Lásd EU kislexikon, Európai Parlamenti Szemle, a Corvinus Külügyi és Kulturális Egyesület kiadványa: <http://www.corvinuembassy.com/ep/index.php?page=8&content=8>, letöltve: 2023.03.27.

⁵³⁵ Európai Megállapodás 44. cikk 89. pontja, továbbá a földszerzésre vonatkozó egyes tagállami jogszabályok formájuk és kitzűzött céljaik tekintetében eltérhetnek egymástól (C-370/05. sz. ügy)

⁵³⁶ Lásd KOROM Ágoston [2013], illetve a közösségi jog moratórium lejártát követő kereteiről KOROM Ágoston [2009]

Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat. Valamely tagállam állampolgára, illetve egy másik tagállam jogszabályai szerint létrehozott jogi személy a mezőgazdasági földterület megszerzése vonatkozásában nem részesíthető kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amilyenben a csatlakozási szerződés aláírása napján részesült. Valamely tagállam állampolgárára nem vonatkozhatnak szigorúbb korlátozások, mint a harmadik országok állampolgárára. Egy másik tagállam azon állampolgárai, akik önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánják letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan jogszerűen Magyarországon laknak és folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, nem tartoznak az előző albekezdés rendelkezéseinek hatálya alá, és rájuk nem alkalmazható más szabály és eljárás, mint amelyet Magyarország állampolgárára kell alkalmazni. A csatlakozás időpontjától számított harmadik évben a fenti átmeneti rendelkezések általános felülvizsgálatára kerül sor. Ennek érdekében a Bizottság jelentést nyújt be a Tanácsnak. A Tanács, a Bizottság javaslata alapján, egyhangúlag a (2) bekezdés első albekezdésében megjelölt átmeneti időszak lerövidítéséről vagy lezárásáról határozhat. Amennyiben az átmeneti időszak alatt Magyarország a mezőgazdasági földterület megszerzését engedélyhez köti, az engedélyezési eljárásnak objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumokon kell alapulnia. A kritériumokat megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni, és azok nem tehetnek különbséget a tagállamok Magyarországon lakó állampolgárai között. Ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre arra nézve, hogy az átmeneti időszak lejártával Magyarországon a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki vagy ennek kialakulása fenyeget, a Bizottság Magyarország kérelmére határozatot hoz az átmeneti időszak legfeljebb három évre történő meghosszabbításáról.”⁵³⁷

A Csatlakozási Okmányban kapott felhatalmazás alapján Magyarország fenntarthatta az átmeneti időszak alatt azokat a szerzési korlátozásokat és tilalmakat, amelyek léte önmagában ellentétben lenne az Európai Unió jogával, azonban a moratórium ezt az összeütközést feloldotta. Magyarország ezen időszak alatt két irányba indulhatott el; vagy fenntarthatta az Okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályi tilalmakat, amelyek a nem magyar, illetve nem Magyarországon lakó természetes és jogi személyek földszerzésére vonatkoztak, vagy pedig a mezőgazdasági földterület megszerzésére egy olyan engedélyezési rendszert dolgozhatott ki, amely objektív, állandó, átlátható és nyilvános feltételeket tartalmaz a földszerzés engedélyezése terén.⁵³⁸

Az Országgyűlés ennek érdekében a 2004. április 24-i ülésnapján fogadta el a Tft. módosításáról szóló 2004. évi XXXVI. törvényt, amely

⁵³⁷ Csatlakozási Okmány X. melléklet, 2003. szeptember 23.

⁵³⁸ ANDRÉKA Tamás [2010] 9.

Magyarországnak az Európai Unióhoz történő csatlakozása napján, 2004. május 1-én lépett hatályba. Ez a módosítás már igyekezett átmenetet képezni a nem belföldiek tulajdonszerzési tilalom alóli részbeni és későbbi teljes feloldása között.

A csatlakozásról népszavazás került megtartásra 2003. április 12. napján, viszont egyéb népszavazásra irányuló kezdeményezések voltak termőföldre vonatkozóan is. A csatlakozást megelőző időszakban sok vélemény ütközött össze a nemzeti érdekek védelmére hivatkozva. A csatlakozási szerződésben foglalt moratórium kapcsán is kezdeményezték ügydöntő országos népszavazás tartását a termőföld megszerzésére, haszonbérletére vonatkozóan. Az AB 36/2003. (VI.26.) AB határozatában kifejtettek szerint az ügydöntő országos népszavazást az ügyben kívánták benyújtani, hogy az uniós illetőségű állampolgár és cég csak letelepedettség, mezőgazdasági alaptevékenységű cégalapítás esetén és kizárólag haszonbérlet címén birtokolhasson termőföldet; míg a 43/2003. (IX.26.) AB határozatban foglaltak szerint az ügydöntő népszavazás iránti beadvány arra irányult, hogy a jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet - a Magyar Állam, a helyi önkormányzatok, a közalapítványok, az egyházi jogi személyek és a Földhitel-és Jelzálogbank kivételével - valamint a nem magyar állampolgárságú természetes személy a termőföld tulajdonjogát sem Magyarország uniós csatlakozásáig sem pedig azt követően ne szerezhesse meg. Mindkét esetben arra az álláspontra helyezkedett az AB, hogy a csatlakozási szerződés rögzíti a vállalt kötelezettségeket, amelyeket a népszavazás megghiúsíthatna, ezért abban népszavazás nem tartható.⁵³⁹

5.2. Az átmeneti időszak - 2004-2014

A Tft.-t módosító törvény 2004. május 1. napján lépett hatályba és számos újítást vezetett be a szerzés tárgya⁵⁴⁰ és alanyai⁵⁴¹ tekintetében. A földre vonatkozó tulajdonszerzési jog alanyai tekintetében egy új kategóriát vezetett be; a *tagállami állampolgár* fogalmát, amely személy a termőföld

⁵³⁹ 1987. évi 12. törvényerejű rendelet a szerződések jogáról szóló Bécsben, az 1969. május 23. napján kelt nemzetközi szerződés kihirdetéséről (bécsi egyezmény) 18. cikk: Az állam tartózkodni köteles azoktól a cselekményektől, amelyek megghiúsítanák a szerződés tárgyát és célját midőn a) megerősítés, elfogadás vagy jóváhagyás fenntartásával írta alá a szerződést vagy cserélte ki a szerződést létrehozó okiratokat, mindaddig, amíg nem válik nyilvánvalóvá az a szándéka, hogy a szerződésnek nem válik részesévé, vagy b) kifejezte azt, hogy a szerződés reá nézve kötelező hatályát elismeri, mindaddig, amíg a szerződés hatályba nem lép, és feltéve, hogy e hatálybalépést indokolatlanul nem késleltetik.

⁵⁴⁰ A szerzés tárgya szerint speciális tulajdonszerzésről lásd OLAJOS István [2010/1]

⁵⁴¹ A mezőgazdasági termelővel és a mezőgazdasági üzemmel kapcsolatban lásd MIKÓ Zoltán [2004]

tulajdonjogát bizonyos feltételekkel és meghatározott hatósági igazolások beszerzésével, valamint nyilatkozatok megtételével megszerezhetette, míg a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát akár a belföldiekkel azonos feltételekkel, engedély nélkül is.⁵⁴² Érdemes azonban megfigyelni, hogy szerkezetileg a tagállami állampolgárra vonatkozó szabályokat a Tft. a külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó részben helyezte el.

5.2.1. A tagállami állampolgár termőföldre vonatkozó tulajdonszerzése

A tagállami állampolgár az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára. A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályokat arra a tagállami állampolgárra is alkalmazni kellett, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánt letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakott és folytatott mezőgazdasági tevékenységet. A tulajdonszerzéshez külön hatósági igazolást kellett beszerezni, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt *nyilatkozatot* kellett tenni, amelyben a személy a jövőre nézve vállalt olyan jellegű kötelezettséget, miszerint Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik, illetve kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági épületek létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az abból származó bevétele nem haladhatja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele 25 %-át.⁵⁴³ A nyilatkozatok megtételének nem volt különösebb akadálya, mivel az a jövőre vonatkozóan írt elő önként vállalt kötelezettségeket. Sokkal érdekesebben alakult a hatósági igazolások, illetve azok beszerzésének kérdése, amelyek a tulajdonszerzéshez szükségesek voltak és már fennálló tények és adatok igazolására szolgáltak. Így a jogszabály által megkövetelt *háromévi ittlakást* illetően a lakóhely, tartózkodási hely szerint illetékes területi idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány volt szükséges, amely igazolta, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon a tagállami állampolgár, illetve a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgár esetén az

⁵⁴² A külföldiek tulajdonszerzésére továbbra is érvényes volt a fő szabály, miszerint külföldi magán és jogi személy a termőföld tulajdonjogát nem, annak nem minősülő ingatlant engedély birtokában szerezhetette meg, amely engedélyt most már az illetékes fővárosi, megyei közigazgatási hivatal vezetője adhatta ki. És továbbra is megszerezhetette az önálló ingatlanként (földrészletként) legfeljebb 6000 m² területtel kialakított tanya tulajdonjogát.

⁵⁴³ Tft. 8/A. § (5) bekezdése

érvényes tartózkodási engedélyt vagy aziránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást kellett felmutatnia.

A *mezőgazdasági tevékenység* vonatkozásában a tevékenység végzésének helye szerint illetékes megyei földművelésügyi hivatal - későbbi szövegezés szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv - adott ki igazolást arról, hogy a tagállami állampolgár a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében és saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon. Ennek érdekében környezettanulmányt is ki kellett állítani a hivatalnak/mezőgazdasági igazgatási szervnek.⁵⁴⁴ A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez minden hatósági igazolást, bizonyítványt és nyilatkozatot csatolni kellett, ezek 60 napnál nem lehettek régebbiek.⁵⁴⁵

5.2.2. A tagállami állampolgár általi szerzések jogszerűtlensége, jogszerűtlenné válása

Annak ellenére, hogy elég konkrét és széles körű feltételeket szabott a Tft. a tagállami állampolgár számára a magyar termőföldtulajdon megszerzéséhez, mégis előfordult azzal kapcsolatban jogszerűtlen magatartás, illetve visszaélés. Ami a visszaélést illeti, nem nehéz kitalálni, hogy a szemfüles ügyeskedők hamis vagy valótlan tartalmú igazolásokat, bizonyítványokat szerezhettek be a tulajdonszerzési joguk igazolásaként. A probléma ezzel kapcsolatban az volt, hogy nem volt megfelelő apparátus ezen visszaélések feltárására, így általában véve titokban maradtak. Legfeljebb a mezőgazdasági területen élő helybéliek tudták volna megmondani, hogy valóság-e a hatósági igazolásban, bizonyítványban foglaltak, azonban ők sem közhiteles forrásnak nem minősültek, sem pedig nem voltak tisztában a változó földpiaci regulációkkal. A Tft. ezen visszaélésekre nem tartalmazott rendelkezést, a szerződés *érvénytelenségének* szabályait lehetett volna legfeljebb alkalmazni a bizonyíthatóan megdőlt igazolások, bizonyítványok folytán a tulajdonszerzési képesség hiánya miatt. A jogszerűséggel kapcsolatban elmondható, hogy az valamely, a szerzéshez képest a jövőben bekövetkező eseményhez kötődött. Így,

- ha tagállami állampolgár nem tartotta be a nyilatkozatban vállalt kötelezettségeket,
- ha a vállalkozói igazolvány iránti kérelmét elutasították, vagy egyéni vállalkozói tevékenysége gyakorlásának joga vagy önfoglalkoztatói minősége megszűnt,

⁵⁴⁴ Tft. 8/A. § (2) (3) bekezdései

⁵⁴⁵ Tft. 8/A. § (4) bekezdése

- továbbá, ha a Magyarországon való jogszerű és folyamatos tartózkodása bármely okból megszűnt,

akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv az ingatlanügyi hatóság bevonásával (korábban a helyi birtokhasznosítási bizottság, ennek hiányában a települési önkormányzat jegyzője és a földhivatal bevonásával az illetékes FM hivatal) az ellenőrzése során a tulajdonost írásban felszólíthatta a jogszerű állapot helyreállítására, amelynek eredménytelensége esetén bírságot szabhatott ki akár többször is.⁵⁴⁶

A gyakorlatban ez azt jelentette, hogy a bírság kiszabásán kívül más jogkövetkezményt nem alkalmazhattak a tagállami állampolgár tulajdonossal szemben ez esetben, aki a bírság összegét - amelynek mértéke a föld szerzés kori aranykorona értékének húszszoros szorzatának megfelelő forint volt - folyamatosan fizetgette egészen addig, amíg a szerzésbeli korlátok és feltételek meg nem változnak. A Tft. a föld elidegenítését sem írta elő kötelezően, mindössze azt fűzte hozzá, hogy onnantól kezdve bírság nem szabható ki. Márpedig a földszerzés feltételeinek megváltozása egyértelműen várható volt a moratóriumi időszak lejártával, így a szerzés tekintetében a kivárási technikáját alkalmazták. A magyar földárak európai viszonylatban értelmetlen csekély volta vonzó volt. Szükséges rámutatni a visszaélések terén arra is, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok tulajdonjogát a tagállami állampolgár vagy az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet 2004. május 1. napjától a belföldi személyekkel azonos feltételekkel, engedély nélkül is megszerezhetette. Innen sem kell messzire menni az életre való megoldások felbukkanásáig, ugyanis a művelésből kivonással, a *művelési ág megváltoztatásával* a termőföld a Tft. hatályán kívül kerülhetett, így nem voltak már érvényesek a vonatkozó tilalmak és korlátozások, ezért a földterületet ilyen formában is meg lehetett szerezni. A föld használata és az ahhoz kapcsolódó jogok⁵⁴⁷ is kihatottak a földszabályozásra, és e téren is keresték a megfelelő eszközöket a föld feletti hatalom megszerzésére.

5.2.3. Az állam elővásárlási joga

Az állam az „előszerzési” jogának⁵⁴⁸ gyakorlásával is igyekezett biztosítani a termőföldre vonatkozó jogszabályi tilalmak érvényesülését, amelynek

⁵⁴⁶ Tft. 8/C. §

⁵⁴⁷ A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának földügyi szabályozásra gyakorolt várható hatásával kapcsolatban lásd MIKÓ Zoltán [2008]

⁵⁴⁸ A korábbi Alkotmánybírósági gyakorlatban fordult elő ilyen szóhasználatban.

konkrét célja az volt, hogy az Európai Unió által megállapított átmeneti időszakban a földre vonatkozó szerzési tilalmak kijátszását megakadályozza. Ennek érdekében gyakorolhatta az előszerzési jogát, amely egy speciális, az állam javára szóló elővásárlási jognak volt tekinthető, és amely a termőföldtulajdonost nemcsak visszerhes földügyletek, hanem akár ajándékozási ügylet esetén is kötötte; azt az állam az Nemzeti Földalapkezelőn keresztül gyakorolhatta. Ha a termőföldtulajdonost ingyenesen vagy részben ingyenesen szerző fél helyett a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet szerezte meg, akkor a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerinti fizetési kötelezettséggel tartozott.⁵⁴⁹ Sőt 2010-ben úgy módosították a Tft.-t, hogy az államot minden földügylet során elővásárlási jog illesse meg, amelyet a 2010. szeptember 1. napjától működő Nemzeti Földalapkezelő Szervezeten (NFSZ) keresztül gyakorolt a birtokpolitikai célok megvalósításaként. Magyarországon 2010-ben 1,7-1,8 millió hektár volt állami tulajdonban, és célként tűzték ki, hogy az állami földeknek is legyen gazdája. Ennek figyelembevételével kívánta haszonbérbe adni a Nemzeti Földalap az állami tulajdonban lévő földeket, valamint azt is szem előtt tartva, hogy mindazok a fiatal gazdálkodók, akik a mezőgazdaságból szeretnének megélni, szintén megművelhető földterülethez jussanak.⁵⁵⁰

5.3. Az átmeneti időszak meghosszabbítása a termőföldre vonatkozó szerzési tilalmak tekintetében

Az Országgyűlés a 2010. február 15-i ülésnapján fogadta el a nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalom meghosszabbításának szükségességéről szóló 2/2010. (II.18.) OGY határozatot, amelyben felkérték a Kormányt, hogy az Európai Unió illetékes szerveinél kezdeményezze a 2011-ben lejáró moratóriumnak a Csatlakozási Okmányban előírányzottak szerint *további három évvel* történő meghosszabbítását. Emellett pedig arra, hogy a szükséges átfogó földügyi szabályozást dolgozza ki a diszkrimináció-mentesség, átláthatóság, objektivitás, állandóság és nyilvánosság kritériumainak figyelembevételével, amely szabályozás alkalmas a mezőgazdaság multifunkcionális jellegének fenntartására. Ennek okaként azok a szociális és gazdasági körülmények szolgálták, amelyek alapján a termőföld tulajdonjogának, illetve bérleti jogának megszerzésére vonatkozó

⁵⁴⁹ A 7/2006. (II.22.) AB határozat

⁵⁵⁰ Magyarország kéri a földmoratórium meghosszabbítását az EU-tól, HVG.hu, 2010. szeptember 1., http://hvg.hu/gazdasag/20100901_foldmoratorium_hosszabbitas_eu, letöltve: 2023.03.27.

korlátozások még mindig szükségesnek bizonyultak. Külön kiemelt jelentősége volt annak a ténynek is, hogy magyar földárak nem voltak képesek elérni az uniós átlagot,⁵⁵¹ így igen nagy veszélye állt fenn annak, hogy a földpiac teljes megnyitása egyet jelent a magyar termőföld spekulatív célú felvásárlásával, és a piac súlyos zavarának kialakulásával. A várható áremelkedés mellett figyelembe kellett venni, hogy az átlaghoz képest egyébként is alacsony magyar bérek és a foglalkoztatás a lemaradások miatt még negatívabb helyzetbe kerülhetett volna a piaci zavar következtében. Ráadásul ez a folyamat kedvezőtlenül hatott volna a piaci viszonyokra is, mivel várhatóan egy dinamikus földeladási hullámot indított volna el, amelynek következtében végül azok maradtak volna föld nélkül, akiket addig az állami birtokpolitika preferált helyzetbe akart hozni; a mezőgazdaságból élőket. Az Országgyűlés a határozatában arra is rámutatott, hogy a rendszerváltozást követően megindult földbirtokrendezési folyamatok még nem zajlottak le teljes egészében, és nem született meg az új viszonyoknak megfelelő jogi szabályozás sem, ami egy átfogó jellegű földtörvény meghozatalát is igényelte. Erre persze egészen 2013-ig kellett várni, ugyanakkor az előirányzott birtokpolitikai koncepciót kifejező üzemtörvény ezzel egyidejű meghozatala elmaradt. Magyarország történelmi fejlődéséből következően is eltérő birtokszerkezeti viszonyokat mutatott fel az európai államok birtokkialakításához képest, ami azt jelenti, hogy 3,3 millió földtulajdonos kevesebb, mint két hektár mezőgazdasági termőterülettel rendelkezett, emiatt hangsúlyos lett a földbérlet jogintézménye. 2010-ben közel egymillió család jutott rendszeres kiegészítő jövedelemhez a bérleti díjakból. Az ő tekintetükben a magyar földpiac 2011-es megnyitása idő előtti lett volna, és károkat okozhatott volna.⁵⁵² A moratórium meghosszabbításának okaként az OGY határozat kiemelte továbbá azt a tény is, hogy a Magyarország részére nyújtandó közösségi agrártámogatás csak 2013-tól kezdve éri el az Európai Unió régi tagállamainak az átlagát.⁵⁵³

6. Következtetések – a Tft. értékelése a földszerzés szempontjából

A Tft. jelentősége a téma szempontjából azért különösen érdekes, mert olyan időszakra esik a hatálya, amikor a föld tulajdoni és használati viszonyai a piacgazdaság körülményei között formálódtak és már nemcsak

⁵⁵¹ A rendszerváltás követően a magyar termőföld ára 4-5 évente megduplázódott, így várható volt, hogy a moratórium meghosszabbítása kapcsán a lejárat idején már arányosan alakulnak a földárak Magyarországon. Lásd ANDRÉKA Tamás [2010] 12., továbbá az Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolása.

⁵⁵² ANDRÉKA Tamás [2010] 11.

⁵⁵³ 2/2010. (II.18.) OGY határozat b) pontja.

a nemzeti sajátosságok, de az európai sztenderdek is meghatározóvá váltak. Egyrészt, mert a földpiac megnyitása automatikusan felvetette, hogy a jó termőképességű, de az európai földárakhoz képest alacsony árú mezőgazdasági földterületek felvásárolják a tőkeerős külföldiek, akik a mezőgazdasági termelést a piaci logikában érlelődött szakszerű formában végezték; másrészt, Magyarországnak az Európai Közösség felé történő orientációja igényelte e területen is a fokozatos jogszabályi harmonizációt, amihez elengedhetetlenül szükséges volt a földszerzés alkotmányjogi és jogdogmatikai újragondolása is. Ezért is lehetett az, hogy a rendszerváltás előtti földszerzési korlátozások más volumenű – főként államhatalmi elsőséget hirdető – formában kerültek meghatározásra, míg a rendszerváltás követően a Tft. hatályba lépéséig bizonytalanság uralkodott. A Tft. egészében és történetiségében elemezhető, mivel egy lezárt időállapotot tükröz. Különösen érdekes az akkor időállapotnak megfelelő szakirodalom, szakcikkek tükrében már csak amiatt is, mert miután már nem hatályos joganyag, ezért az értékelése teljeskörűen elvégezhető, a legfontosabb folyamatait és ezen folyamatok indoka visszatekintve feltérképezhető.

A Tft. történelmi jelentősége éppen ebben áll: az új gazdasági viszonyok és jogi környezet mentén kellett a magyar mezőgazdasági földre vonatkozó szerzés szabályait megalkotni úgy, hogy a jogi környezet folyton új kihívások elé állította a Tft.-t. A törvény legfontosabb célja az volt, hogy a tulajdoni viszonyokat alakítsa át oly módon, hogy a magántulajdon váljon meghatározóvá,⁵⁵⁴ amely a piactudomány kihívásainak képes megfelelni. A tulajdonformák történeti változásának újabb állomásaként tekinthetünk erre, ahol a tulajdonformák egyenrangúsága mellett a föld magántulajdoni vetülete kapott hangsúlyt. Mivel a gyakorlatban sok kérdést rendezni kellett, újra meg újra felmerült a kiskapuk lehetősége, és a Tft. a majd húszéves léte alatt számos alkalommal került módosításra attól függően, hogy az aktuális hatalom hogyan gondolkodott a földszerzésről és mik voltak a fő prioritásai. Egy dologban szinte mindegyik kormány azonosan vélekedett: a külföldiek általi földszerzés generális tilalmát fontosnak tartották a magyar termőföld védelme érdekében. A Tft. módosításait elnézve azonban látható, hogy ezt a tilalmat is áttörték olyan lehetőségek, mint például a föld használati viszonyaiban rejlő megoldások. A földhasználati jogosultságok használati kötelmi jellegének tulajdoni jogdogmatikában való értelmezése további dogmatikai kérdések tisztázását vetette fel. Mind a haszonélvezet, mind a haszonbérlet etc. lehetőséget biztosított a föld feletti rendelkezésre, sőt a későbbi tulajdonszerzésre is,

⁵⁵⁴ Fftv.-hez fűzött Általános indokolás 2. pontja.

elég, ha csak az elővásárlási jogok rendszerének kialakítására gondolunk, ami egy új eljárást teremtett a földszerzésben. Az elővásárlási jogok rendszere a földmutyik kivédésére szolgált, azonban a felvázoltak szerint az idők folyamán számos finomhangolást végzett a jogalkotó; volt, hogy a magyar államot jogosította fel első helyen, máskor pedig a haszonbérelő került előnybe.

A Tft. az alanyi és jogcím szerinti szerzési korlátozások és tilalmak rendszerének kialakításával akaratlanul is számos olyan kiskaput nyitott meg, amely épp a korlátozás és tilalom megkerülését szolgálta. Így például a tanya tulajdonjogának külföldi általi megszerzése csak területmértékileg, azonban számszakilag nem volt korlátozva; haszonélvezetet szabadon lehetett kikötni, és erdő- illetve legelőbirtokossági társulat formájában közvetett módon lehetséges volt az egyébként tilalmazott szerzés. A föld csere útján történő megszerzése például egészen addig nem volt tilalmazott, amíg fel nem tűnt, hogy a termőföld 200 mázsa fára történő elcserelése is tulajdonosváltást eredményez a föld viszonylatában, és mint ilyen, ki kell, hogy terjedjen rá a földszerzésre vonatkozó szabályozás.⁵⁵⁵ A Tft.-módosítások során a jogalkotó igyekezett ezeket a kiskapukat bezárni. Az erdő-és legelőbirtokossági társulatot - mely utóbbi soha nem is létezett - például egy tollvonással kiiktatta. Léteztek a kiskapukat valóban lezáró, előre vivő módosítások, majd azok megszüntetése elleni intézkedések egyetlen valódi céllá tömörültek. Megszületett az ilyen kiskapuk, színlelt ügyletek, zsebszerződések kategóriája és az az elleni fellépés igénye. Ezen időszakban, olyan 1999-től egészen a Tft. hatályon kívül helyezéséig, a visszaélések kizárására való törekvés határozta meg a jogalkotást. Ennek az igénynek köszönhető javarészt a Tft.-módosítások zöme, amely még csak szigorításokat tartalmazott. Mivel azonban sok volt a kivétel, ezért a szimpla szigorítások alkalmatlan eszköznek bizonyultak, és azt eredményezték, hogy a hangsúly a tulajdonszerzés helyébe lépő eszközök felé mozdult el. Mondhatni a földszerzésre vonatkozó jogszabályok lettek a zsebszerződés elleni küzdelem anyagi jogi szabályanyaga, ezért indokolt azok ismertetése a visszaélések tükrében.

⁵⁵⁵ Az Fftv. éppen ezért rendezte, a 12. §-hoz fűzött indokolás kifejezetten kimondja, hogy a csere tárgya kölcsönösen csak föld lehet, és konkrét feltételeket is fűz a cseréhez.

IV. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON – A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY HATÁLYBALÉPÉSE, KIHÍVÁSAI ÉS VÁLTOZÁSAI 2013-2023 KÖZÖTT

1. A moratórium lejárt és az Fftv. hatálybalépése

Figyelembe véve Magyarország 2010. szeptember 10-én benyújtott kérelmében⁵⁵⁶ felsorakoztatott érveit, az Európai Unió a 2010. december 20-án nyilvánosságra hozott döntése⁵⁵⁷ értelmében engedélyezte a magyarországi lakóhellyel nem rendelkező uniós állampolgárok és valamennyi jogi személy termőföldszerzésének korlátozására vonatkozó átmeneti időszak három évvel történő meghosszabbítását, egyúttal felkérte Magyarországot, hogy a földbirtok-rendezési folyamatok - így a kárptótlás - befejezését szorgalmazza, és a mezőgazdasági reform teljes megvalósítása érdekében tegye meg a szükséges lépéseket. A moratórium meghosszabbítása kitolta annak határidejét, hogy a külföldiek tulajdonszerzését rendezte a magyar jogi szabályozás. A külföldiek tulajdonszerzése a rendszerváltást követően sok problémát okozott a földpiac teljes megnyitása során eleve sok termőföld kikerült a magyar kézből. A Tft.-módosításokban megszülető korlátozások kijátszásával, illetve a tilalmak megkerülésével igyekeztek megszerezni a termőföldterületeket, ami Magyarország jó minőségű földjei tekintetében igen vonzó lehetőség volt. Emiatt többször is felmerült, hogy milyen földbirtok-politikai eszköz lenne alkalmas a tiltott, jogszabályba ütköző szerződések visszaszorításra, sőt nemcsak a visszaszorítása, hanem a visszaélések során megszerzett földterületek visszaszerzése érdekében is felmerültek koncepciók. A kérdés csak az volt, hogy a jogalkotó melyik utat választja,⁵⁵⁸ mivel a megkülönböztetés tilalmának alapelvét figyelembe véve nem lehetett szigorúbb feltételeket támasztani a nem belföldi tulajdonszerzését/használati jog-szerzését illetően sem. A jogalkotó végül is a legszigorúbb szabályozás meghozatala mellett döntött, amely jelentősen

⁵⁵⁶ Felkérte a Kormányt az Országgyűlés a derogációs időszak meghosszabbítására vonatkozó tárgyalások lefolytatására a 2/2010. (II.18.) OGY határozat alapján, amely a nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalom meghosszabbításának szükségességéről szól.

⁵⁵⁷ Bizottság 2010/792/EU (2010. december 20) határozata alapján a Magyarországon a mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó, a Csatlakozási Okmány X. melléklet 3. fejezet 2. pontjában említett átmeneti időszakot 2014. április 30-ig meg kell hosszabbítani.

⁵⁵⁸ A jogalkotási folyamatokkal kapcsolatban lásd bővebben: CSÁK Csilla-SZILÁGYI János Ede [2013], CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013]

megkötötte⁵⁵⁹ a föld forgalmát nemcsak a külföldi, hanem a belföldi személyek vonatkozásában is.⁵⁶⁰

A hosszas vita után végül 2013. június 21-én elfogadott, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Fftv.*) a föld tekintetében a mintegy kétmillió földtulajdonos jogviszonyait jelentősen átrendezte. A jogszabály kimondott célja az agrár középréteg megerősítése, a családi gazdálkodási modell megvalósítása, és az átlag birtokméret tekintetében a mintegy 50-50 %-os arányú családi gazdaság kontra nagyüzemi méret mértékét 80-20 % arányban a családi gazdálkodók javára szándékozott elmozdítani.⁵⁶¹ A törvény az Európai Unió belülről szokásosan elfogadott korlátozási technikát alkalmazta, mivel a helyben lakó földművest⁵⁶² részesíti előnyben a termőföld tulajdoni, illetve használati viszonyainak rendezésében. A *Fftv.*-ben előírt földszerzésre vonatkozó előzetes hatósági engedélyezési rendszer pedig nem volt idegen a magyar jogi gondolkodástól és a közösségi bírósági joggyakorlat is elfogadja.⁵⁶³ Az Alaptörvény szerint *sarkalatos*⁵⁶⁴ *Fftv.* rendelkezései több lépcsőben léptek hatályba. Főszabályként 2013. december 15. napján, a többi rendelkezés 2014. január 1. napján, 2014. március 1. napján, illetve 2014. május 1. napján. Az átmeneti szabályok az *Fftv.*-hez kapcsolt és szintén *lépcsőzetesen* hatályba lépő, a mező- és

⁵⁵⁹ A földforgalmi törvény tulajdoni viszonyokra gyakorolt hatásáról lásd HORNYÁK Zsófia [2014/2]

⁵⁶⁰ Az *Fftv.* elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei kapcsán lásd bővebben: SZILÁGYI János Ede [2013] [2013/1]

⁵⁶¹ Stratégiai fontosságú erőforrás a föld, 2011. szeptember 29., <https://2010-2014.kormany.hu/hu/vidékfejlesztési-miniszterium/parlament-allamtitkarsag/hirek/strategiai-fontossagu-eroforras-a-fold>, letöltve: 2023.03.27.

⁵⁶² Az *Fftv.* indokolása szerint a földműves, mint a földművelési tevékenységet professzionálisan végző, és erre tekintettel a földszerzés fókuszába állított személy kritériumrendszere öt feltételből áll össze: 1. természetes személy magyar állampolgár vagy tagállami állampolgár, 2. Magyarországon nyilvántartásba vételre került, 3. a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább három éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat, 4a. tevékenységét saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon végzi, 5a. tevékenységéből árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező-, vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, 4-5b. a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának vagy részvényesének minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi.

⁵⁶³ Lásd KOROM Ágoston [2013], HORNYÁK Zsófia [2014] konkrét uniós jogesetekre hivatkozik.

⁵⁶⁴ Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése

erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) található, a Tft. pedig fokozatosan hatályát veszítette. Kiemelendő még a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról szóló 473/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, valamint a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól szóló 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet. De több olyan szakági törvény született az Fftv. hatálybalépését követően is, melyek sajátos területeket fedtek le. Ezeket az Fftv. a saját tárgyi hatályába is beillesztette, tekintettel arra, hogy az Fftv. rendelkezéseit e speciális jogszabályokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Az Fft. hatálya kiterjed a földön hasznélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg. Kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre. A rendelkezéseit az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvényben foglalt, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben (a továbbiakban: Fokftv.)⁵⁶⁵ foglalt, a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén az elővásárlásra vagy előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében e törvény rendelkezéseit a hegyközségekről szóló törvényben foglalt, és az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelősövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szóló 2021. évi CXLV. törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.⁵⁶⁶ De megszületett a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény és születtek később jogszabályok a végleges rendezés igényével, ilyen például a termelősövetkezeti földhasználati jog alatt álló ingatlanok állami tulajdonba kerülésével kapcsolatban a részarány-tulajdonosok kártalanításának szabályairól szóló 560/2020. (XII. 7.) Korm. rendelet.

A Fftv. a *fogalmi* rendszert egy új elképzelésnek megfelelően alakította ki, így a Tft.-ben fellelhető rendszert olyan definíciókkal egészíti ki, mint a

⁵⁶⁵ Végrehajtási rendelete a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet.

⁵⁶⁶ Fftv. 1-2.§§

(fiatal) földműves, pályakezdő gazdálkodó, újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet, a nem természetes személyre értelmezhető helybeli illetőség. Illetve már nem a Ptk.-ra utalással határozza meg a közeli hozzátartozói kört, hanem pontos megjelöléssel, a 2014. március 15-től hatályba lépett Ptk. rendelkezésével megegyező tartalommal.⁵⁶⁷ A törvény kiterjed a föld tulajdonjogának megszerzésére, a haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, a szerzési korlátozások ellenőrzésére és a helyi földbizottságokra. A lépcsőzetes hatálybalépés a felkészülésre kívánt időt adni, így például a törvény a föld tulajdonjogának átruházásához vagy egyéb a tulajdonjogot érintő ügylet írásba foglalásához szükséges biztonsági okmány alkalmazását 2014. március 1. napjától tette kötelezővé. Az Fftv. *hatálya* a föld tulajdonjogának - ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is - bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással - ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is - és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.⁵⁶⁸

A törvény főbb *alappontjait* a következőkben lehet összefoglalni:⁵⁶⁹

- a magyar földek tulajdoni és használati viszonyai a rendszerváltás következtében teljes átalakuláson mentek keresztül.
- az Európai Unióhoz történő csatlakozás igényelte egy új átfogó földtörvény meghozatalát, amely már az új viszonyokhoz alkalmazkodik.
- a külföldi magánszemélyek és a jogi személyek kizárása a termőföld és védett természeti terület tulajdonjogának megszerzéséből a tőkeerős jogalanyok földmonopolizálása ellen szolgált.
- a rendszerváltást követően Magyarországon mintegy 8609364 hektár nagyságú külterületi földrészlet megközelítőleg 3948628 darab önálló helyrajzi számú földrészletre oszlik. Az átlagos terület 2,2 hektár, így az állapítható meg, hogy nagy az életképesség alsó küszöbét alig elérő kisgazdaságok száma, míg a 100 hektár feletti gazdaságok a gazdasági szervezetek 0,8 %-át teszik ki. Az általuk használt földterület a mezőgazdasági területek 67,4 %-a, uniós régi tagállamok esetében ez maximum 3 és 40 %. Hiányzik a középirtok.
- a birtokméretek szempontjából élet-és versenyképes méretű földbirtokok megvalósítását célozza, arra törekszik.

⁵⁶⁷ A Ptk. 8:1. § (1) 1. pontja szerint *közeli hozzátartozó*: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

⁵⁶⁸ Fftv. 6. § (2) bek.

⁵⁶⁹ A törvényhez fűzött általános indokolásban kifejtettek alapján.

- a földárak és haszonbérleti díjak is megváltoztak, folyamatosan emelkednek, ami a támogatási rendszer elérhetősége miatt erősödik.
- csak a termőföldek tulajdoni és használati jogviszonyaira terjed ki, a jogalkotó a birtokrendezésről külön törvény meghozatalát irányozta elő, a birtokelaprózódások ellen ható módon.
- szakít a földszerzési korlátozásoknak a személyekre központosító szabályozási módjával, helyette a földet valóban megművelő mezőgazdasági gazdálkodók földigényeire koncentrálnak, az önfoglalkoztatás elősegítését célozza, amely a földből való tisztességes megélhetést jelenti. Művelési kötelezettséget ír elő, melynek elmulasztása esetén bírságolás alkalmazható, valamint a kényszerhasznosításba vétel lehetősége, továbbá a földszerzésből való kizárás lehetősége is adott. A fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételeit helyezte előtérbe.
- a földszerzésből továbbra is ki kívánta zárni és hátrányosan megkülönböztetni azokat a szereplőket, akik képesek a szerzési tilalmak és korlátozások kijátszására, ezért indokoltnak tartotta - néhány kivételtől eltekintve - a jogi személyek földtulajdonszerzését főszabály szerint kizárni.
- a törvény a földművest helyezi a középpontba, az egyenlő elbánás és nemzeti elbánás érvényesítése mellett a helyben lakó földművest preferálja.
- a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló visszaélések elkerülését a nyilvánosság és átláthatóság biztosítja, valamint a szerzésre irányuló megállapodások hatósági engedélyhez kötése szolgálja.

A fokozatosan hatályba lépő Fftv. az elmúlt évtizedben *további módosításokat* ért meg, melyek egyik oka a gyakorlatban kikristályosodó formák, eljárások, intézmények pontosítása volt. Egyik legjobb példája a szerzési eljárás szereplőinek - mezőgazdasági igazgatási szerv, helyi földbizottság - újragondolása és a procedurális egyszerűsítése volt. Másrészt pedig egyfajta belső és külső koherencia igénye miatt került több esetben módosításra. Ennek legegyszerűbb példája az Európai Unió kötelezettségsszegési eljárásának eredménye, de említhetjük a gazdaságátadás és az öröklési szabályok változásának bírósági, alkotmánybírósági gyakorlata alapján történő betagozását is. Jelentős változások történtek 2018-ban, 2019-ben, de 2020. július 1., 2021. január 1., 2022. január 1. és július 1., 2022. január 1., 2022. január 1. és július 1., valamint 2023. január 1. napjával is, valamint 2023. május 1., valamint 2024. február 1. kezdődő hatállyal is további változásokat vezet be.

2. Fogalmi keretek az Fftv.-ben

Az Fftv. címe is szemléletváltás sugallt azzal, hogy a termőföld kategóriája helyett a *mező- és erdőgazdasági (hasznosítású) föld* fogalmát vezeti be. A

törvény tárgya a föld, amely a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágakon alapul.⁵⁷⁰ Ez a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.⁵⁷¹ Megjegyzendő, hogy míg a Tft. hatálya kiterjedt a halastóra is, az Fftv. szakít ezzel, és a halastavat⁵⁷² nem tekinti mezőgazdasági művelés alatt álló területnek. Azonban később - tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő földek alrészletei eltérő besorolásúak lehetnek - a 2020. július 1-jétől hatályos szabályozás szerint már vonatkozhat olyan földrészletre, amely halastó alrészlet mellett mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld művelési ágban nyilvántartott alrészletet is tartalmaz.⁵⁷³ A Nemzeti Földalaphoz tartozó földek tekintetében továbbra is érvényesek maradtak a speciális szabályok, amelyeket a Földalaptv.⁵⁷⁴ állapít meg.

A *mező- és erdőgazdasági tevékenység* eredeti felsorolása az Fftv. hatályba lépését követően kissé módosult. Ilyen tevékenység 2021. január 1-jétől a növénytermesztés, kertészet, állattartás, állattenyésztés, halgazdálkodás, szaporítóanyag-termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, valamint a kiegészítő tevékenységgel vegyesen végzett gazdálkodás, ha a kiegészítő tevékenységből származó bevétel nem haladja meg a más mező- és erdőgazdasági tevékenységből származó bevételt. A korábban hatályos anyagban nevesített méhanya nevelés kikerült, a halászat és haltenyésztés helyett a halgazdálkodás tevékenység került beillesztésre. A halgazdálkodás a Haltörvény⁵⁷⁵ fogalma szerint a természetes vizek halállományának védelmével, megújításával és hasznosításával összefüggő tevékenységek, valamint az akvakultúra és az egyéb haltermelési tevékenységek gyűjtőfogalmát jelöli.

A törvény bevezette a *birtok* fogalmát, amely korábban csak a

⁵⁷⁰ Fftv. indokolása

⁵⁷¹ Fftv. 5. § 17. pont

⁵⁷² halastó: olyan - elsődlegesen haltermelési célokat szolgáló, az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételek esetén horgászatnak is helyt adó - haltermelési létesítmény, amely vízfeltöltést és lecsapolást biztosító műtárgyakkal rendelkezik, ideértve a teletető, raktár- és ivadéknevelő tavakat, valamint a táp- és lecsapoló csatornákat A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény (Haltörvény) 2. § 7. pontja

⁵⁷³ Fftv. 4/A. §

⁵⁷⁴ 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról

⁵⁷⁵ Haltörvény 2. § 10. pontja

szakirodalomban létezett jogi kategóriaként és a dolog feletti tényleges hatalmat jelentette.⁵⁷⁶ Birtok alatt az összes tulajdonban, haszonélvezetben vagy bármely más érvényes jogcímen használatban álló földet érti a jogszabály.⁵⁷⁷

A *családi gazdaság, családi gazdálkodó és a gazdálkodó család tagjai*, mint fogalom is bekerült az eredeti jogszabályállapotba, azonban ezek az Fftv.-ből a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény megalkotásával, 2021. január 1. napjától kezdődő hatállyal ki is kerültek.⁵⁷⁸ A családi gazdaságokról szóló törvény a *mezőgazdasági őstermelő, az őstermelők családi gazdasága és a családi mezőgazdasági társaság* (gazdasági társaság, szövetkezet, erdőbirtokossági társulat formában) fogalmi köré építette fel azt a jogszabályi háttérrel, amivel a családi gazdaságok szabályozását pótolta, így a korábbi, Fftv. által megszabott keretre nem volt szükség.

Az Fftv. ahogyan azt a célja között megfogalmazta, a *földművest* helyezi előtérbe, és főszabályként, a kivételektől eltekintve, kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személy földtulajdoni vagy földhasználati jog szerzését.⁵⁷⁹ A földműves olyan Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel⁵⁸⁰ rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

a) *mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy*

b) a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszerkezet olyan tagjának minősül, aki *mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi.*⁵⁸¹

A földműves fogalma érdemben később sem módosult, mindössze szabatosabbra pontosította a jogalkotó; a képzettség szövegrész helyére a szakképzettség vagy szakképesítés meghatározását illesztette.

⁵⁷⁶ LENKOVICS Barnabás [2014] 246.

⁵⁷⁷ Fftv. 5. § 3. pont

⁵⁷⁸ Fftv. 5. § 5. pont

⁵⁷⁹ A törvényhez fűzött általános indokolás 6. pontja

⁵⁸⁰ Az 504/2013. (XII.29.) Korm. rendelet szabályozza a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségek igazolását.

⁵⁸¹ Fftv. 5. § 7. pont

További kedvezményeket kívánt a törvény biztosítani a *fiatal földműves*⁵⁸² számára, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be, mely fogalom szintén nem módosult az Fftv. egy évtizede alatt.

Az Fftv. a *pályakezdő gazdálkodót*⁵⁸³ és az *újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetet* külön kiemelte a földszerzésben, azonban el kell mondani azt is, hogy a pályakezdők helyzetét, lévén, hogy sem föld, sem tapasztalat, sem adott esetben megfelelő tőke nem áll rendelkezésre, amit nem könnyíti meg az, hogy az *agrárhitelezés* sem olyan könnyen hozzáférhető, mint a nyugat-európai agrárszabályozásoknál.⁵⁸⁴ A nehézségeken hivatottak segíteni a gazdaságátadás szabályai.

Az Fftv. meghatározta a *mezőgazdasági üzem*⁵⁸⁵ és *mezőgazdasági üzemközpont*⁵⁸⁶ fogalmát, amely felfogásában már kezd hasonlítani a nyugat-európai birtokpolitikában használt kifejezésre, mivel az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegységének tekinti, amely a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység⁵⁸⁷ is. Egy üzemgazdasági törvény az igazán hasznos a mezőgazdasági üzem működéséhez, méretéhez, illetve önálló jogi kereteinek megteremtéséhez, mivel az Fftv.-ben meghatározott fogalom még nem elégséges. Külön figyelmet érdemel az is, hogy a mezőgazdasági üzem, mint gazdasági egységet tekinti, annak azonban komoly jogi relevanciái lehetnek, például az öröklés tekintetében is, amelyre vonatkozóan előbb-utóbb indokolt lehet speciális agráröröklési szabályrendszerben elhelyezni, amire vonatkozóan a közelmúltban már tapasztalhatóan megjelent az igény.

A *külföldiek* tekintetében a törvény extráneus módon fogalmaz; mindenkit annak tekint, aki nem minősül tagállami állampolgárnak vagy tagállami székhelyű jogi személynek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek.⁵⁸⁸ A Tft. 2013. december 14. napjáig hatályos szövege szerint *külföldi magánszemély* a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt; míg *külföldi jogi személy* a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet volt. Az Fftv. kiveszi a

⁵⁸² Fftv. 5. § 6. pont

⁵⁸³ Fftv. 5. § 22. pont

⁵⁸⁴ Lásd a nyugat-európai szerzésszabályozásnál a tanulmány II. fejezetében kifejtetteket.

⁵⁸⁵ Fftv. 5. § 20. pont

⁵⁸⁶ Fftv. 5. § 20. pont

⁵⁸⁷ A mezőgazdasági üzemre vonatkozóan lásd bővebben KURUCZ Mihály [2010] [2012] [2013], ALVINCZ József [2010], [2013]

⁵⁸⁸ Fftv. 5. § 15., 16. pontjai

bevándorolt és menekültként elismert személy kategóriáját, és a contrario fogalmazza meg a külföldi fogalomkörét, amelyet a tagállami állampolgár és a tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kategóriájához képest, attól eltérőként határoz meg. Ugyanakkor a szigorú jogi terminológia szempontjából kissé zavaros ez a definíció, mivel a *belfölditől nem különíti el a külföldit*, annak ellenére, hogy a későbbiekben az Fftv. használja külön a belföldi és tagállami terminológiákat, például a földszerzés esetén⁵⁸⁹ külön kiemelve a két minőséget, azonban a külföldi vonatkozásában azt csak a tagállamihoz képest határozza meg. Érdeemes lenne ebből a szempontból átgondolva a terminológiát pontosítani a későbbi jogszabálmódosítás során.

Az Fftv. módosításai kapcsán kerültek be az értelmező rendelkezések közé olyan további kategóriák, mint a *rekreációs célú földszerzés* 2015. január 1-jétől, ami a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár számára biztosított használati jogosultságot a települési önkormányzat tulajdonában álló, ilyen célra kijelölt legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földön. Ezen felül hiánypótló módon a társult erdőgazdálkodás is bekerült az értelmező rendelkezések közé 2020. július 1-jétől, amely a mezőgazdasági föld megszerzéséhez annyiban kapcsolódik, hogy ennek keretében a föld használati jogosultsága az erdőbirtokossági társulat részére átengedhető.⁵⁹⁰

Sajátos újragondoláson ment keresztül az Fftv. által bevezetett *helyben lakó*⁵⁹¹ és *helyben lakó szomszéd*⁵⁹² kategóriája. A helyben lakó eredetileg azt a természetes személyt jelentette, akinek életvitelszerű lakóhelye *legalább 3 éve* azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A helyben lakó szomszéd esetében plusz elemként azzal, hogy a tulajdonában vagy használatában álló föld még szomszédos is az említett földterülettel. 2023. január 1-jétől bekerült a helyben lakó felsorolásba az ugyanazon hegyközség működési területéhez tartozó borvidéki településeken lakó is a szőlő művelési ágú földterületek tekintetében. Pontosítás és érdemi jelentőségű is egyben hogy 2023. január 1-jétől az Fftv.-ben az életvitelszerű lakóhely fogalmát felváltotta az *életvitelszerű lakáshasználat* fogalma. Ez utóbbi a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdése értelmében megváltozott

⁵⁸⁹ Már a tulajdonszerzési jogosultság megállapításánál feltűnik, amikor a jogszabály a belföldi természetes személy és a tagállami állampolgár szerzési jogosultságáról beszél. (Fftv. 10. § (1) bek.)

⁵⁹⁰ Fftv. 5. § 22a. és 25a. pontja

⁵⁹¹ Fftv. 5. § 9. pontja

⁵⁹² Fftv. 5. § 10. pontja

lakóhely fogalma tükrében került újraértelmezésre. A lakóhely 2022. január 1-jétől hatályos fogalma értelmében a polgár lakóhelye annak a lakásnak vagy szállásnak a címe, amely a polgár állammal, továbbá a természetes és jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel való hivatalos kapcsolattartása, valamint lakóhelyhez kötött jogai és kötelezettségei megalapozásául szolgál, tehát a kapcsolattartásra szolgáló címet jelenti, így mivel a lakóhely fogalma nem a tényleges, életvitelszerű ottlakást jelenti, hanem adminisztratív célt szolgál, az Fftv.-nek módosítania kellett a szabályozását, mivel az elővásárlási, előhaszonbérleti jogok gyakorlásához bizonyos esetekben az életvitelszerű, tényleges ottlakást írja elő feltételként. A 2023. január 1-i módosítással a visszaélések kiküszöbölése érdekében a jogalkotó azt is bevezette, hogy a helyben lakó szomszédnak legalább egy éve a szomszédos föld tulajdonosának vagy használójának kell lennie. Egy személy csak egy településen minősülhet helyben lakónak és megmaradt a jól bevált hároméves helyben lakás előírása is. De az életvitelszerű tartózkodás, amire alapozni lehet a helyben lakó minőséget figyelmet érdemel, mivel adott esetben a hivatalosan bejelentett tartózkodási helyet ötévente meg kell újítani, így az erre alapozott jogosultságoknál erre is tekintettel kell lenni.

A helyben lakó fogalmának értelmezése és az e minőség igazolásának módját a Kúria az 5/2022. *Jogegységi határozatában* egységesítette és a lakcímkártyával történő igazolás helyett hatósági bizonyítvány csatolását írta elő. A helyben lakói minőségnek a föld megszerzője vonatkozásában kell fennállnia.⁵⁹³

Az Fftv. a *helybeli illetőség*⁵⁹⁴ és *helybeli illetőségű szomszéd*⁵⁹⁵ fogalmait bevezette, amely voltaképpen a korábbi helybeli fogalom jogi személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezetre vonatkozik kifejezetten csak a törvény által megengedett haszonbérleti szerződések esetében. Helybeli illetőségű az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik; helybeli illetőségű szomszéd pedig az a helybeli illetőségű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

A *mezőgazdasági termelőszervezet* a mezőgazdasági igazgatási szerv

⁵⁹³ BH2019.186., Kúria, Kfv.VI.37.115/2018.

⁵⁹⁴ Fftv. 11. pont

⁵⁹⁵ Fftv. 12. pont

nyilvántartásba vett, tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelynek alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység, amelyet a jogügyletet megelőzően legalább 3 éve folyamatosan folytat, továbbá éves értékesítése nettó árbevételének több mint a fele a mező-, erdőgazdasági tevékenységből, illetve a kiegészítő tevékenységből származik, és legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazolt legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik. Ezen felül ilyen lehet az újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet. A jogalkotó 2020. július 1-jétől a nemzeti park igazgatóságának minősülő, 2021. december 25-től pedig az erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozásnak minősülő jogi személyt vagy szervezetet is beiktatta a mezőgazdasági termelőszervezet jellegét megalapozandó.

*Szomszédos földnek*⁵⁹⁶ minősül az a föld, amely a település közigazgatási határától függetlenül, a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve érintkezik, 2023. január 1-jétől akár vasúttal vagy kerékpárral érintkezően is.

A föld besorolásai közül kiemelhető a *tanya* fogalma. Tanya a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló (korábbi terminológiában a „céljára létesített” meghatározás szerepelt) lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel. Viszont sajátos szabályokat ír elő a tanyára a jogszabály. Ha a törvény másként nem rendelkezik, földnek kell tekinteni a tanyának minősülő földrészletet is,⁵⁹⁷ illetve, ha a tanyának nem minősülő földrészleten belül mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül a teljes földrészletre az Fftv. rendelkezéseit kell alkalmazni.⁵⁹⁸ Azonban a tanya lakó-, és gazdasági épület használatának - a földtől elválasztott - önálló átengedésére az Fftv.

⁵⁹⁶ Fftv. 5. § 23. pont

⁵⁹⁷ Fftv. 3. § (1) bek.

⁵⁹⁸ Fftv. 4. §

rendelkezéseit nem kell alkalmazni.⁵⁹⁹ Tanya földhasználati jogosultságát földművesnek nem minősülő természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy is megszerezheti, kivéve, ha a gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek, illetve a nyilvánosan működő részvénytársaság.⁶⁰⁰ Előhaszonbérleti jog nem áll fenn tanya haszonbérletére irányuló haszonbérlet esetén,⁶⁰¹ és a tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem.⁶⁰² Az e jogszabályon alapuló mentesség esetén, ha a szerződés tárgyát képező földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként nem szerepel, az ingatlan-nyilvántartási adatokból pedig nem állapítható meg egyértelműen az ingatlanon lévő épületek rendeltetése, akkor a kérelemhez csatolni kell az épületek rendeltetésének igazolására alkalmas dokumentumot.⁶⁰³ Nem vonatkozik rá a 2022. január 1-jét követően bevezetett szabály, hogy a haszonbért azt követően csak banki átutalással vagy belföldi postautalvánnyal lehet megfizetni.⁶⁰⁴

3. Alanyi korlátok a föld tulajdonjogának megszerzésénél

Az Fftv. kifejezett és hangsúlyozott célja, hogy a föld tulajdonjogát a Csatlakozási Szerződésben vállaltak szerint csak belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezhesse meg,⁶⁰⁵ és célzott szándéka, hogy a professzionális gazdálkodást folytató földművesekhez kerüljön a földtulajdon, tovább, hogy kizárja a spekulatív (azaz nem termelési, hanem befektetési célú) földvásárlási törekvéseket.⁶⁰⁶

A föld tulajdonjogának tekintetében a *szerezőképes jogalanyok* köre három, de a specialitását tekintve még inkább *négy* nagy csoportra osztható.

a) Teljes, alanyi szempontból korlátlan tulajdonszerzési képességgel rendelkezik a belföldi természetes személy (földműves vagy nem földműves) és a tagállami állampolgár (földműves vagy nem földműves). A szerzés korlátja esetükben tárgyi jellegű, a földterület mértékéhez igazodik melyik személyi

⁵⁹⁹ Fftv. 38. § (5) bek.

⁶⁰⁰ Fftv. 40. § (5) bek., 41. §

⁶⁰¹ Fftv. 48. § (1) bekezdés e) pontja

⁶⁰² Fftv. 59. § (1) bek. g) pontja

⁶⁰³ Fftv. 59. § (3) bek.

⁶⁰⁴ Fftv. 50. § (3) bek.

⁶⁰⁵ Az előbb hivatkozottak szerint ez nem a külföldivel szembenálló egységes kategória, mert a külföldit csak a nem tagállaminak tekinti az Fftv.

⁶⁰⁶ Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolás.

kör mekkora tértékű földet szerezhethet mind tulajdonjogi mind használati jogosultság szempontjából.

b) Korlátozott (célhoz vagy jogcímhez kötött) tulajdonszerzési képessége van:

I. Az államnak, mivel a földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében,⁶⁰⁷ valamint ajándékozás kedvezményezettje lehet,⁶⁰⁸ sőt 2020. július 1-től akár életjáradéki jogviszony alapján is.⁶⁰⁹

II. A törvényben meghatározott jogi személyeknek.

Az Fftv. ugyan generálisan tilalmazza a jogi személyek általános tulajdonszerzési jogát, ugyanakkor az állam mellett kiemel néhány olyan jogi személyt, amelyek vonatkozásában még a birtokmaximumra vonatkozó korlátozások is átléphetők az előírt célnak vagy jogcímnek megfelelően. A törvény *preferálja* az alábbi jogi személyeket:

1. A bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye az Fftv. hatálybalépésekor végintézkedéssel, tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján szerezhette meg föld tulajdonjogát, amely kör kibővült később a temető létesítése és bővítése céljából átruházással, továbbá már meglévő földterületei cseréjével történő szerzés eseteivel is.

2. A jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben⁶¹⁰ foglalt korlátozásokkal és időtartamra.

3. A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat⁶¹¹ a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára szerezhetheti meg a föld tulajdonjogát.⁶¹² E jogszabályhelyet később, 2020. július 1-jétől kezdődő hatállyal úgy módosította a jogalkotó, hogy egységesen települési önkormányzatként jelölte meg a jogi személyt, a célt pedig kiegészítette a szociális földmunkaprogrammal, illetve azzal az esetkörrel, ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából. Ajándékozással,⁶¹³ valamint ugyancsak 2020. július 1-től az önkormányzat tartási és életjáradéki jogviszony alapján is megszerezheti föld tulajdonjogát.⁶¹⁴ A visszaélések elleni harc jegyében születtek e módosítások, mivel az egymással egyébként közeli, bizalmi viszonyban

⁶⁰⁷ Fftv. 11. § (1) bek.

⁶⁰⁸ Fftv. 12. § (2) bek.

⁶⁰⁹ Fftv. 12. § (3) bek., tartás jogcímén nem.

⁶¹⁰ 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről

⁶¹¹ Ajándékozás címén lehet még földtulajdont rá átruházni (Fftv. 13. § (2) bek.)

⁶¹² Fftv. 11. §

⁶¹³ Fftv. 12. § (2) bek.

⁶¹⁴ Fftv. 12. § (3) bek.

nem álló magánszemélyek is gyakran kötöttek a földre életjáradéki és tartási szerződést, melynek célja az elővásárlási jog megkerülése volt, ugyanis e szerzési formák tekintetében nem áll fenn elővásárlási jog. Az Fftv. a szerzés alanyai vonatkozásában vezet be korlátozást azzal, hogy meghatározza a földtulajdonjog tekintetében szerzőképes alanyok körét; így tartás és életjáradék jogcímén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat szerezhethet földtulajdont, életjáradéki szerződés alapján pedig az állam is.

Az Fftv.-módosítás azt is rögzítette, hogy a föld tulajdonjogát bizalmi vagyonekezelési szerződés útján nem lehet megszerezni, mivel a földhasználat speciális követelményeivel nem egyeztethető össze a bizalmi vagyonekezelési szerződés jogintézménye.

Meg kell jegyezni, hogy az Fftv. szerzőképességre vonatkozó szabályozása nem kifejezetten következetes, mivel az ajándékozás címén államra, önkormányzatra vagy egyházra átruházott földek tekintetében csak a különböző jogszabályhelyek összeolvasásával vélelmezhetjük, hogy az állam és önkormányzat esetében mindenképpen az előírt célra kell irányulni ezen szerzésnek. (privilegizált cél van) Az egyház esetében erre nincs külön célzat, az ajándékozás ténye elegendő a szerzéshez. (privilegizált szerző van)

c) *Nincs földtulajdonszerzési képessége* a külföldi természetes személynek; az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatóságának, ezek bármely szervének; valamint az Fftv.-ben meghatározott esetek kivételével jogi személynek.⁶¹⁵ Az Fftv. a jogi személyek tekintetében felszámolta - a korábban a Tft.-ben meghatározott kivételt - a különválással, kiválással és egyesüléssel, valamint szervezeti formaváltozással létrejött jogi személy jogszerzésére vonatkozó lehetőséget, így e jogi személy a jogelődje által a Tft. szerint és annak hatályba lépését megelőzően megszerzett föld tulajdonjogát nem szerezhetheti meg.⁶¹⁶

d) A negyedik csoport nem kifejezetten a szerzési jogosultság, hanem az ahhoz kapcsolódó kedvezmények, kivételek kapcsán érdemel külön kategóriát. Az Fftv. szisztémájában végig *sajátos tulajdonszerzési jogosultsági* helyzetben van a *közeli hozzátartozó*. A föld tulajdonjogának a közeli hozzátartozó általi megszerzése tekintetében nem kell alkalmazni bizonyos szerzési korlátozásokat, nem áll fenn az ügyletre másnak elővásárlási

⁶¹⁵ Fftv. 9. §

⁶¹⁶ Fftv. 9. § (2) bek.

joga,⁶¹⁷ és nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a köztük létrejött földtulajdonjog átruházáshoz⁶¹⁸ és - bár burkoltan fogalmazza meg az Fftv. - az ajándékozáshoz.⁶¹⁹A jogszabály egyik célja volt, hogy a családon belüli földmozgás legyen akadálymentes, ezért ne korlátozza azt nem földművesekre vonatkozó általános 1 hektáros szerzési maximum,⁶²⁰ így a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár közeli hozzátartozója között átruházás esetén átléphető az 1 hektáros mennyiségi korlátozás.⁶²¹

4. Tárgyi korlátok a föld tulajdonjogának szerzésénél - a szerzési maximum és a birtokmaximum

Az Fftv. eredeti célja volt a tulajdon és birtokmaximumok Tft.-vel összhangban történő megállapítása, illetve, hogy az ne legyen diszkriminatív a Tft. hatálya és az Fftv. hatálya alatt szerző személyek viszonylatában.⁶²² A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával - ide nem számítva a rekreációs célú földszerzést - együtt nem haladja meg az 1 hektárt.⁶²³ Ez alól a törvény a közeli hozzátartozók közötti ügylet esetén enged kivételt.⁶²⁴

A földműves földtulajdonszerzési maximuma 300 hektár, a birtokmaximuma pedig 1200 hektár. Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetén a kedvezményes birtokmaximum 1800 hektár területnagyságig terjedhet.⁶²⁵

⁶¹⁷ Fftv. 20. § a)

⁶¹⁸ Fftv. 36. § (1) bek. d)

⁶¹⁹ Fftv. 36. § (1) bek. c) pontja csak az ajándékozást említi, de a 12. § (2) bek. kimondja, hogy a föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat és az állam javára lehet átruházni.

⁶²⁰ Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolás

⁶²¹ Fftv. 10. § (3) bek.

⁶²² Fftv. 16. §-hoz fűzött indokolása

⁶²³ „Alkotmányosan nem védhető a föld, mint termelési tényező, azaz saját szükséglet kielégítése alapjául is szolgáló eszköz tulajdonjogának megszerzésétől a földművesnek nem minősülő személyek teljes elzárása. Ezért indokolt számukra 1 hektár mértékben limitált módon lehetővé tenni a földszerzést azzal, hogy természetesen a jogi hatalmasságok (elővásárlási jog) tekintetében a mezőgazdasági tevékenységet folytató földműves személyek után léphetnek csak fel.” (Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolása) Ebből az tűnik ki, mintha a jogalkotó szíve szerint földművesnek nem minősülő személy számára nem is tette volna lehetővé a földszerzést.

⁶²⁴ Fftv. 10. § (3) bek.

⁶²⁵ A Fétv. 6. § és 7. §-sa tovább részletezi az állattartó telep üzemeltetőjének, illetve a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítójára vonatkozó feltételeket, ami

Minden esetben be kell számítani a már tulajdonban vagy hasznélvezetben álló föld, illetve a már birtokban lévő föld területnagyságát.⁶²⁶

A törvényhez fűzött indokolás szerint a törvény a jogbiztonság garantálására hivatkozva teszi lehetővé a földszerzési maximumok meghaladását, azonban azt, hogy ez mennyiben szolgálja a jogbiztonság követelményét, azt nem fejt ki, illetve a meghatározott esetek tekintetében sem feltétlenül evidens, mondhatni olykor példálózó jellegű.

A *korlátozások átlépését* jelenti, hogy bizonyos esetekben a birtokmaximumokat nem kell figyelembe venni. Az erre vonatkozó korlátozások nem érvényesülnek különösen a *kényszerhasznosítás* esetében és a törvényben *szerezőképességnek minősített jogi személyek* esetében. Kérdés az, hogy ez adhat-e alapot a visszaélésre. Ezzel kapcsolatban elmondható, hogy az egyházalapítás szabályozása korábban liberális jellegű volt és a támogatások, kedvezmények lehetősége sok embert buzdított a száz fővel alapítható egyházak létrehozására, mivel szinte egyesületi jellegű bejegyzést igényelt.⁶²⁷ Az egyházalapítás a legutóbbi kodifikáció⁶²⁸ után nehezült el jelentősen,⁶²⁹ és mivel az egyházi minőség elnyerése – miniszteri és vallásügyi bizottsági eljárást követően – törvényt módosítást is igényel, így ennek a formájában nem éledhet újra a szabályok megkerülése. További kedvezményeket vezetett be az Fftv. a *részarány-tulajdon* megszerzésének esetében.⁶³⁰

Átmeneti szabály volt a 2014. május 1-én meglévő föld kisajátítása során kapott kártalanítás összegéből vásárolt, a közös tulajdon megszüntetése, illetve a házastársi vagyonközösség megszüntetése kapcsán, továbbá a csere jogcímen szerzett földek esetében lehetett *túllépni* az előírt földszerzési maximumot. Ez utóbbi kapcsán a jogalkotó értékelte azt a körülményt, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés

jellemzően az előző három év átlagában elért teljesítményre vonatkozik, és az átlagos területnagyság igazolására hatósági bizonyítvány kiadását teszi lehetővé. (600 állategység, hektáronként legalább fél állategység átlagos állatsűrűség, illetve 120 hektár vetőmag vagy szaporítóanyag előállítási hely)

⁶²⁶ Fftv. 10. § (2), 16. § (2) bek.

⁶²⁷ Lásd bővebben: BÁNYAI Krisztina [2010]: *Az ügyész a százfős egyházak országában*

⁶²⁸ 2011. évi CCVI. törvény a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról

⁶²⁹ Az egyháztörvény 14. §-a tartalmazza az egyházkénti elismerés feltételeit, a 14/B. § pedig az eljárást, amelyben a miniszter és a vallásügyi bizottság is szerepet kap, majd az egyháztörvény mellékletének törvényi módosítása is szükséges az egyházi minőség megszerzéséhez, így a szervezet a mellékletben szereplő felsorolásba kerül.

⁶³⁰ De mindennel együtt így is a 6000 AK érték maradt a maximalizált viszonyszám az így megszerezhető földterületek tekintetében.

szabályai szerint eleve keletkezhet közös tulajdon, amely a házasság felbontásának vagyoni jogi következményeként az egyik volt házastárs nevére kerülhet.

Tanulva a Tft. korábbi hiányosságaiból a föld *csere* útján⁶³¹ történő megszerzését is szabályozza az Fftv. oly módon, hogy a birtoktestek egységének irányába mutasson a kialakult kép, és csak földre történő cserét enged.⁶³² A csere, mint szerzési mód sajátos és viszontagságos utat járt be a gyakorlatban, mert a visszaélések egy új formájára adott alapot a gyakorlatban, ami a jogintézmény eredeti céljával nem fért össze, az azzal szemben való fellépést új jogalapra kellett helyezni. Erről bővebben később esik szó.

A tanya⁶³³ kategóriája továbbra is megmaradt, arra a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, melynek nagysága maximum 1 hektár lehet, viszont a tanyaéhoz tartozó földterület használati jogosultságát bárki megszerezheti, a tanya lakó- és gazdasági épületének földtől elválasztott használatára pedig a törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni. A *zártkert* kategóriája nem jelent meg az Fftv.-ben, ami annál fogva is nehezen érthető, hogy az önkormányzatok számára utóbb megnyitott egérút, a *rekreációs célú földszerzés*⁶³⁴ - amelynél földművesnek nem minősülő természetes személy juthat legfeljebb 1 hektár önkormányzati földterülethez családi használat céljából - egy Fftv.-módosítással bekerült.⁶³⁵ A Fétv. szabályai értelmében az Fftv. földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni arra a földrészletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik, és a földrészlet - annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján - megfelel a Földforgalmi törvényben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának.⁶³⁶ A zártkertet a 2024. február 1-jétől hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inytv.) különleges külterületi egységként jelöli.⁶³⁷

A földszerzés korlátozását ez annyiban nem lépi át, hogy használati jogosultság megszerzésére irányul a nem földműves által szerezhető területnagysághoz igazodóan, de a jogpolitikai indoka nyilván a hobbimegművelés könnyítése volt, amely hobbi elem a zártkerteknél is a

⁶³¹ A csere a szerzés jogcímei címszó és a zsebszerződések fejezetben kerül bővebben tárgyalásra.

⁶³² A cserepartnerek tulajdonosai azonos településen fekszenek, egyikük helyben lakó vagy lakóhelye, üzemközpontja a csereföldhöz képest legfeljebb 20 km távolságra fekszik. (Fftv. 12. § (1) bek.)

⁶³³ Fftv. 5. § 25. pont, mérete legfeljebb 1 hektár lehet.

⁶³⁴ Fftv. 5. § 22a. pontja.

⁶³⁵ Hatályos 2015. január 1-től.

⁶³⁶ Fétv. 3. §

⁶³⁷ új Inytv. 3. § (4) bekezdése

legjellemzőbb. Indokolt lett volna a természetes személyek számára hobbi céllal fenntartott földterületekre valamilyen privilegizált szerzőismódot⁶³⁸ megalkotni, mivel így bármilyen egyszerű kis telek megszerzése jelentős procedúrával jár, ami nincs arányban a földszerzés jelentőségével.⁶³⁹

Ezt érzékelte a jogalkotó is, ezért a *zártkert kategóriát* egy Inyvtv.-módosításban az ingatlan művelés alóli kivonása kapcsán meg is jelenítette. Sajátos helyzetet teremtett azáltal, hogy a járási hivatalhoz 2017. december 31-ig benyújtható kérelem alapján lehetőséget adott az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetésére,⁶⁴⁰ amely eljárás akkor a tárgyánál fogva díjmentes volt.⁶⁴¹ Az Inyvtv. végrehajtási rendeletébe akkor átmeneti módon bekerültek a végrehajtás részletes szabályai.⁶⁴² Lényegében ez lehetőséget adott arra, hogy a tulajdonosok megszabaduljanak a zártkerteket, mint mezőgazdasági földterületeket érintő korlátozásoktól; a vétel és eladás kötöttségeitől vagy a mezőgazdasági földekre vonatkozó művelési kötelezettségtől. Az átminősítés után az ingatlanra a tulajdonos válthat ki lakcímkártyát vagy akár hitelfedezetként is szolgálhat, és a művelés elmulasztása miatti bírságolástól sem kell tartani.⁶⁴³

Kurucz Mihály véleményével⁶⁴⁴ egyet lehet érteni, hogy a *tanya* a Tft. szabályozása szerint lehetőséget adott a földszerzésből kizárt, vagy korlátozás alá eső személyeknek a szerzésre, akkor az Fftv. is fenntartja ezt az opciót, igaz, hogy csak a használati jogok tekintetében,⁶⁴⁵ viszont a tanya

⁶³⁸ Esetleg a szerzés közjogi korlátozása – így pl. a hatósági jóváhagyás – alóli mentesség formájában.

⁶³⁹ Saját tapasztalatom, mikor 2014 áprilisában az édesapám részére vásároltunk hobbitelket, az eljárás jelentősen elhúzódott, és akkor még nem is lépett hatálya a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó Fftv.-passzus.

⁶⁴⁰ Inyvtv. 2020. január 1-jétől hatályon kívül helyezett, korábbi 89/A. §-ában foglaltak szerint.

⁶⁴¹ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 2019. december 31-ig hatályos 32/C. § (1) bekezdésének u) pontja alapján, 2022. december 1-jétől a bányatelek jogi jelleg törlésére irányuló eljárás szerepel e jogszabályhelyen a tárgyánál fogva díjmentes felsorolásban.

⁶⁴² A zártkerti ingatlanok művelési ágának átvezetésére vonatkozó különös szabályok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendeletet vonatkozó 50/A-E. §§-ai is 2015. november 30-tól 2020. június 17-ig voltak hatályban.

⁶⁴³ Ha kertes háza van, erre nagyon figyeljen! Kovács Gábor cikke, 2016.01.20., [www.origo.hu.: http://www.origo.hu/gazdasag/20160120-kertes-haz-nyaralo-zartkert-foldhivatal-foldmuvelesugyi-miniszterium.html](http://www.origo.hu/gazdasag/20160120-kertes-haz-nyaralo-zartkert-foldhivatal-foldmuvelesugyi-miniszterium.html), letöltve: 2023.03.27.

⁶⁴⁴ KURUCZ Mihály [2008] 21.

⁶⁴⁵ Fftv. 40. § (5) bek.: Tanya földhasználati jogosultságát földművesnek nem minősülő

földhasználatának átengedését kiveszi az engedélyköteles ügyletek közül.⁶⁴⁶ Korábban gyakori jelenség volt, hogy a használat úgy kötötte a földet, mint a tulajdonviszonyok, hiszen a használat a tartóssága, időbeni hossza miatt meglehetősen befolyásolhatta a föld sorsát, nem beszélve a föld használóját a föld tulajdonosával szemben megillető jogosítványokról, amelyek alapján gyakorolhatta a használati jogait. Tipikus jelenség, hogy a szerzésből kizártak, így a külföldiek, a földre vonatkozó használati jogok megszerzésével igyekeztek biztosítani a maguk számára a földdel való rendelkezés jogát, valamint az ahhoz kapcsolódó termelésből fakadó előnyök (pl. támogatások igénybevétele) kiaknázását. Sőt a használati jogok biztosítása az Fftv. megalkotásáig még a *tulajdonszerzés lehetőségének ígérését* is magukban foglalták, tekintettel arra, hogy a moratórium lejártá utáni *szabadszerzésre* kalkuláltak a szerzésből kizárt és az abban korlátozott személyek. Persze az új Fftv.-vel kiderült, hogy ezen várakozásuk hiú ábránd maradt, és a korábbi haszonbérletek súlya is ennek megfelelően csökkent, így már valóban a művelés alapját képezik és nem a tulajdonszerzés jövőbeni várományával kecsegtetnek. Ahogy Vass János fogalmazta egy konferenciaelőadásában, haszonbérlettel megszerezni egy föld tulajdonjogát olyan, mint a büntetőjogban alkalmatlan tárgyon elkövetett kísérlet.⁶⁴⁷

5. A földszerzés formai és tartalmi kellékei

5.1. A jognyilatkozat, mint a tulajdonszerzés feltétele

Az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés alatt olyan szerződést kell érteni, amely a feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja.⁶⁴⁸

A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként⁶⁴⁹ szabályozza a törvény a különböző - akár jövőbeli kötelezettség vállalására irányuló - nyilatkozatok megtételét. A nyilatkozatok megtételének különös relevanciája van. Egyrészt *hatással bír a földszerzés folyamatára*, mivel ezek hiányában nem történhet meg a szerzés, másrészt viszont a hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú nyilatkozatok - amelyek a szerzést

természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy is megszerezheti.

⁶⁴⁶ Fftv. 59. § (1) bek. g.) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez.

⁶⁴⁷ VASS János [2014] 12.

⁶⁴⁸ Fétv. 16. § (1) bek.

⁶⁴⁹ Fftv. 13. § (1) bek.

célozzák, de nem valós tények igazolására szolgálnak - *büntetőjogi jogkövetkezményeket* vonnak maguk után.⁶⁵⁰ A föld tulajdonjogának megszerzése esetén a szerző félnek a törvényi tartalomnak megfelelő konkrét és határozott nyilatkozatot kell tennie a szerzési korlátozásokat illetően és nem elegendő arra utalni, hogy a szerző fél szerzési képessége mentes minden korlátozástól.⁶⁵¹

Az Fftv. hatálybalépését követően a nyilatkozattételi formában változások történtek. Korábban a szerző félnek a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban kellett nyilatkoznia, fontos változás, hogy 2020. július 1-jétől az alábbi nyilatkozatokat magába a *szerződésbe kell foglalni*. A közeli hozzátartozók közötti átruházáshoz, az állam földtulajdonjog-szerzéséhez és a 2014. május 1-jén már meglévő és taxatív felsorolt jogcímenek meglévő földek (kártalanítás összegéből vásárolt, közös tulajdon megszüntetése, házastársi vagyonközösség megszüntetése, csere vagy törvényes öröklés útján csere alapján szerzett földek)⁶⁵² megszerzéséhez nem feltétel a nyilatkozat, egyéb esetekben azonban a szerző félnek a szerzéshez a *tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkoznia kell*:

a) hogy a föld használatát *másnak át nem engedi*,⁶⁵³ azt *magá használja*, és ennek során eleget tesz a *földhasznosítási kötelezettségének*, valamint vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított öt évig más célra - a *más célra* történő hasznosítás eseteit kivéve - *nem hasznosítja*. Nem minősül a használat átengedésének valamely érvényes jogcímen⁶⁵⁴ a földművesnek minősülő közeli hozzátartozó részére, a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet vagy a családi mezőgazdasági társaság (ahol tag) részére történő átengedés, de privilegizált még a társult erdőgazdálkodás, erdőkezelés és a vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítás céljából történő átengedés, valamint a gazdaságátadási szerződés keretében történő átengedés. Az ajándékozási szerződések, mint

⁶⁵⁰ Az okirathamisítás adott ügyre vonatkozó tényállása állapítható meg.

⁶⁵¹ BH2012.52: Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés csak nyilatkozattal lehetséges. Okirati elv alapján a földhivatal nem ellenőrizheti az adatokat, amelyet az adásvételi szerződésbe foglaltak.

⁶⁵² Fftv. 17. § (1) (2) bekezdései

⁶⁵³ Itt is kivétel a közeli hozzátartozó részére történő átengedés, de privilegizált még a társult erdőgazdálkodás, erdőkezelés és a vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítás céljából történő átengedés, 2023. január 1-jétől a családi mezőgazdasági társaság, a közeli hozzátartozónak legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet részére történő és a gazdaságátadási szerződés keretében történő átengedés esetei.

⁶⁵⁴ Az érvényes jogcím feltételét 2021. január 1-jétől vezették be.

tulajdonátruházó szerződések esetében is a tulajdonszerzés feltétele a nyilatkozatok megtétele, azzal, hogy ha az ajándékozás az eredeti tulajdonszerzést követő 5 éven belül történik, a megajándékozottnak a kötelezettségvállalást 5 évből hátralévő időre kell megtennie.

A közeli hozzátartozók közötti jogügyletekkel kapcsolatos kedvezményeknél lehetséges visszaélések kiküszöbölése érdekében ismét módosított a jogalkotó, és 2022. január 1-jétől a közeli hozzátartozó részére történő tulajdonjog-átruházás feltételeként szabta meg, hogy a közeli hozzátartozó is megtegye ugyanezeket a nyilatkozatokat, miszerint a föld használatát másnak át nem engedi, azt maga használja, melynek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, ezen felül pedig az 5 éves időtartamból – a jogelődje által használt időt is beszámítva – még hátralévő ideig más célra nem hasznosítja a földet.⁶⁵⁵

A más célú hasznosítás törvényileg engedett lehetőségei taxatívén felsoroltak és a gazdálkodás segítéséhez igazodnak, ilyenek például a talajvédelmi létesítmény, öntözéshez szükséges létesítmény, öntöző- vagy belvízcsatorna, víztározó létesítése, út kialakítása, gazdasági vagy lakóépület létesítése, vagy akár állandó növényház létesítése.⁶⁵⁶

Ha az átruházással érintett földterület harmadik személy használatában van, akkor a szerző fél arra nyilatkozik, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a fent felsorolt kötelezettségeket.⁶⁵⁷ A jogalkotó ezzel mindenképpen ki akarta kerülni, hogy a föld tulajdonjogának megszerzése valójában spekulatív célt szolgáljon és azon hasznot hajtó haszonbérletet szabadon alapíthassanak; sőt, a már *megelelt haszonbérletek meghosszabbítását is kizárta, de nem bontotta*. A szerződés-hosszabbítás kizárása jogszerű, nem sért olyan gazdasági érdeket, amely alapján a haszonbérlet jogosan kalkulálhatott volna a földdel.

A törvény alapvető céljaként meghatározott saját művelési kötelezettséggel a jogalkotó meg akarta teremteni a föld tulajdonjogának és a földre vonatkozó használati jognak a szintézisét, egységét. Fontos, hogy 2020. július 1-jétől ezt a nyilatkozatot a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kell megtenni.

b) hogy *nincs földhasználati díj tartozása*, ez a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy

⁶⁵⁵ Fftv. 13. § (5) (6) bek-ei.

⁶⁵⁶ Fftv. 13. § (3) bek. a) - j) pontjai

⁶⁵⁷ Fftv. 13. § (4) bek.

egyéb tartozása lehet.⁶⁵⁸ Ezt ugyancsak a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben köteles megtenni.

c) hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.⁶⁵⁹ Ez is a jogszabály megkerülésével kötött zsebszerződések elleni küzdelem egyik megnyilvánulása, mivel az ilyen jellegű magatartásokhoz külön szankciót kapcsol. Nem elegendő, hogy adott esetben megállapították az ilyen jogügyletért való felelősségét a szerző félnek, hanem további jogkövetkezményként 5 évig eszik attól, hogy akár jogszerűen földet szerezhessen. Korábban külön teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba is lehetett foglalni e nyilatkozatot, 2020. július 1-jétől azonban ezt is a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kell megtenni.

d) A pályakezdő gazdálkodónak mindezekon felül nyilatkoznia kell arra is, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.⁶⁶⁰ Ez a helybenlakás és a tevékenység folytatásának cenzusa alóli kedvezmény, amikor is elegendő mindennek a vállalása ahhoz, hogy a pályakezdő gazdálkodó földet szerezhessen és elindulhasson a mezőgazdasági pályáján. Lényeges kérdés, hogy mi lehet a mozgástere a haszonbérletnek, ha ténylegesen betartják a földtulajdonosok a saját használatra vonatkozó kötelezettséget.

e) Elővásárlási és előhaszonbérleti jogok fennállása terén is a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tartalmazza a szerző fél számára az előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat.

f) A visszavásárlási, vételi jog, illetve eladási jog alapítása esetén az adás-vételi szerződés a visszavásárlási, a vételi jog, illetve az eladási jog gyakorlásával jön létre. E jogok gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell a fent említett – az Fftv. 13-15. §-ában foglalt – nyilatkozatokat is.

⁶⁵⁸ Fftv. 14. § (1) bek.

⁶⁵⁹ Fftv. 14. § (2) bek.

⁶⁶⁰ Fftv. 15. §

A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként az Fftv. 13-15. §-aiban felsoroltakon túlmenően a szerzési jogosultság megítélése szempontjából értelemszerűen a szerződés alapadataiként a szerződéses felek, illetve a szerző fél adatait, azonosítóit hiánytalan és pontosan kell megjelölni, mivel a Fétv. 13. §-ában előírt kellékek⁶⁶¹ hiánya (például nem nyilatkoznak az állampolgárságról,⁶⁶² holott elő van írva) a létre nem jött szerződés joghatását vonhatja maga után.

Ugyancsak fontos jogkövetkezménye van annak is, hogy a szerezni kívánó félnek azt is meg kell jelölni, hogy földműves-e vagy sem, hiszen ez a szerzés tárgyi korlátai – a földszerzési maximum és a birtokmaximum esetében számít, Sőt, ha a vevő maga is elővásárlási joggal rendelkezik és az adásvételi szerződésben nem nyilatkozik a részére szerződésben meghatározott elővásárlási jogról vagy törvényen fennálló elővásárlási joga esetében arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló elővásárlásra jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat, e jogától quasi elesik.⁶⁶³ A Kúria Közigazgatási Jogegységi Tanácsa a 2/2021. *Közigazgatási Jogegységi határozatában* kiemelte, hogy az elővásárlási ranghely téves, hibás megjelölése torzít a versenyhelyezeten, indokolatlanul változtat a sorrenden, hamis információkkal más(oka)t visszatartat attól, hogy egy adott szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tegyen(ek). Az ilyen vevői, elővásárlási jogosulti magatartás – önmagában – akadályozza a jogalkotói célok érvényesülését, nem szolgálja a nemzeti birtokpolitikai célkitűzéseket. A jogegységi határozatban kifejtettek értelmében a jóváhagyás megtagadása az egyetlen olyan hatósági eszköz, amellyel megfelelően szankcionálni lehet a szerződéses vevő Fétv. 13. § (3) bekezdését sértő nyilatkozatát, s ez az az intézkedés, amely képes fenntartani a vevő és az elővásárlásra jogosultak jogi helyzete közötti egyensúlyt.⁶⁶⁴ Föld eladása esetén az Fftv. által sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe.

⁶⁶¹ Természetes személyazonosító adatok, személyi azonosító, belső egyedi azonosító szám, állampolgárság, lakcím, gazdálkodó szervezet szerződő fél megnevezése, statisztikai azonosítója, cégjegyzékszám, belső egyedi azonosító száma, székhelye (telephelye), vezető tisztségviselő vagy cégvezető családi és utóneve, lakcíme, illetve a törvényes képviselő családi és utóneve, tisztsége, részéről eljáró meghatalmazott természetes személy családi és utóneve, lakcíme, bélyegzőjének lenyomata, kamarai tagsági azonosítója etc.

⁶⁶² A Miskolci Törvényszék K.700180/2022/7. számú, közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata ügyben hozott határozatában a hatósági jóváhagyás megtagadásának egyik oka volt.

⁶⁶³ Fétv. 13. § (3) bek.

⁶⁶⁴ [28][35]

Ennek feltétele a jogvesztő határidőben, meghatározott eljárási rendben, szigorú alaki és tartalmi követelményeket kielégítő okiratban tett elfogadó jognyilatkozat, amely nyilatkozatot a normaszöveggel azonos tartalommal kell megtenni.⁶⁶⁵

2023. január 1-jétől ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.⁶⁶⁶ A szerződésnek ez kötelező eleme, hiánya a jóváhagyás megtagadási ok. Tehát szerepelnie kell a szerződésben, még akkor is, ha már megkötött, de még hatályba nem lépett földhasználati szerződésről van szó, mely szabály a földforgalom biztonságát segíti elő.

Anka Márton Tibor⁶⁶⁷ helytállóan mutat rá, hogy vannak olyan további, *quasi tulajdonszerzési korlátozások*, melyek a szerzés akadályát képezik. Ilyen a földvédelmi bírság és a mulasztási bírság, melyek konzekvenciáit a hatósági jóváhagyás fázisában lehet levonni. Az adásvételi szerződés és a csereszerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kötelező megtagadását vonja maga után ha a szerző féllal szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki,⁶⁶⁸ illetve ha a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot szabott ki.⁶⁶⁹ Indokolt lenne e helyzetet rendezni úgy, hogy beiktatni az erre vonatkozó jognyilatkozatokat is a szerződésben kötelezően előírt nyilatkozatok körébe, mivel kihat a szerzésre. Ráadásul a mezőgazdasági igazgatási szerv munkáját is meg lehetne vele könnyíteni, hisz a felek előre gondolhatnának rá, és nem az abban az eljárási szakban kellene adott esetben kiderülnie.

5.2. Az okiratok csatolásának kérdései

A földtulajdonszerzésre vonatkozó nyilatkozatokat az eljárás kezdő szakaszában kell becsatolni, ellenőrzésükre azonban csak később, legvégső esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásában kerül sor, a joghatásuk, illetve jogkövetkezményeik ott állnak be. Ez sajátos függő

⁶⁶⁵ BH2020. 14.

⁶⁶⁶ Fftv. 15/A. §

⁶⁶⁷ ANKA Márton Tibor [2021] 86.

⁶⁶⁸ Fftv. 27. § (2) bek. ba) pontja

⁶⁶⁹ Fftv. 27. § (2) bek. bc) pontja

helyzetet eredményez, amely sok, adminisztratív okból történő meghíúsulást vont maga után, melyet kiküszöbölendő, az okiratok csatolása terén könnyített a jogalkotó, és előírta bizonyos nyilvántartások felhasználását. Amit *közhiteles nyilvántartás tartalmaz* azt külön nem kell bizonyítani, illetve csatolni.

A Fétv. 29. §-ában meg van jelölve milyen nyilvántartásokhoz van hozzáférése a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Ezek különösen az ingatlan-nyilvántartás, a földhasználati nyilvántartás, az Országos Erdőállomány Adattár, az erdőgazdálkodói nyilvántartás, e) az állatok Egységes Nyilvántartási és Azonosítási Rendszere, a hegyközségi nyilvántartás, lakcímnnyilvántartó, az adóhatóság adatbázisa, a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás, a családi mezőgazdasági társaságról, illetve az őstermelők családi gazdaságáról vezetett nyilvántartás, a takarmány-vállalkozásokról vezetett nyilvántartás, a vetőmag-előállítókról vezetett nyilvántartás. Így kevesebb bizonyító okiratot kell csatolni, olyanokat nem, melyek a közhiteles nyilvántartásban szerepelnek. A földművesek nyilvántartásához is hozzáfér a szerv, ugyanakkor a szerzés korlátai szempontjából elengedhetetlen nyilatkoznia is rá, amellet, hogy a szerv a hozzáférhető nyilvántartásokból az adatokat maga is beszerzi. Tehát ha a szerző fél nem igazolja az ügy elbírálásához szükséges nyilvános vagy valamely hatóság, bíróság vagy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásában szereplő adatokat, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adatokat hivatalból szerzi be⁶⁷⁰ elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel.

Az elővásárlási és az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok az ügyfél nyilatkozatával nem pótolhatóak.⁶⁷¹ Az igazolás elmaradása a hatálytalanságból eredő igény érvényesítése iránti perben utóbb nem pótolható; a hiányos jognyilatkozatot az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha a fél az elővásárlási jogát *nem gyakorolta* volna.⁶⁷² Azonban lehetőség van a peres eljárásban bizonyításra az elfogadó nyilatkozatokkal kapcsolatos problémák tekintetében. A Kúria *Kfv.II.37.899/2017.* számú ügyében kifejtettek értelmében az elővásárlásra jogosultnak a közigazgatási perben módot kell adni annak bizonyítására, hogy jognyilatkozata megtételekor a Fftv. 21. § (4) bekezdése szerint járt

⁶⁷⁰ Fétv. 32. § (3) bek.

⁶⁷¹ Fétv. 32. § (6) bek.

⁶⁷²Pfv.VI.22.445/2017/23.,Pfv.VI.21.768/2018/6.,Pfv.VI.20.183/2019/5.,
Pfv.VI.20.424/2019/9.

el,⁶⁷³ azaz a jegyző előtt szabályszerűen bejelentette az elővásárlási jogát, az elfogadó jognyilatkozaton a jegyző igazolta, hogy a nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik és azt átvette.

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog igazolása is egyszerűbb 2022. január 1-jétől, mivel már itt sem szükséges olyan igazolások csatolása, amiket közhiteles nyilvántartás egyébként már tartalmaz.⁶⁷⁴

A szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan az előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a szerződésben kell megtenni, ugyanúgy tehát ilyen tartalommal az elfogadó nyilatkozatban is. Vannak olyan okiratok, amelyeket azonban továbbra is csatolni kell. Így, ha például a joggyakorlás érvényességi feltétele a közeli hozzátartozói viszony fennállása, akkor a szerző félnek a mezőgazdasági igazgatási szerv erre irányuló felhívására csatolnia kell a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, az érintett természetes személyeknek 30 napnál nem régebbi olyan tartalmú közös nyilatkozatát, miszerint közöttük az Fftv. szerinti közeli hozzátartozói viszony áll fenn.⁶⁷⁵ A hiánypótlásra csak egy alkalommal, 8 napos határidő kitűzésével kerülhet sor. E határidő elmulasztása esetén igazolási kérelemnek nincs helye.⁶⁷⁶

Föld eladása esetén az adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat. Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés *hatálytalanságából* eredő igény érvényesítése érdekében indított perben az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában irányadó törvényi sorrendben új ranghely nem jelölhető meg, az elfogadó jognyilatkozat alaki és tartalmi hiányai nem pótolhatók.⁶⁷⁷

A Kúria jogegységi eljárásban,⁶⁷⁸ a 2022. november 28. napján megtartott ülésén, a *helyben lakó*⁶⁷⁹ fogalmának értelmezése és tényének igazolása tárgyában meghozta az 5/2022. *Jogegységi határozatot* (JEH). Alapja az egyik ítélkező tanács megkeresése volt, amely egy közigazgatási perben hozott jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem kapcsán jelezte, hogy nem volt egységes a jogértelmezés abban a kérdésben, hogy az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényét milyen módon kell igazolni. Az ügyben a legfőbb ügyész a nyilatkozatában úgy foglalt állást, hogy az

⁶⁷³ EBH2019. K.9.

⁶⁷⁴ Fétv. 17. § (2) bek.

⁶⁷⁵ Fétv. 32. § (1) bek.

⁶⁷⁶ Fétv. 34. § (2) bek.

⁶⁷⁷ BH2019. 52.

⁶⁷⁸ A Kúria K.VII. ítélkező tanácsa el akart térni korábbi határozatoktól, emiatt volt szükséges a jogegységi eljárás. 5/2022. JEH (Jpe.IV.60.024/2022/12. szám)

⁶⁷⁹ Fftv. 5. § 9. pontja

Fftv. helyben lakó fogalmának lényege az életvitelszerű tartózkodás, ami azt jelenti, hogy a bejelentett lakás a személy otthona: azt használja ténylegesen, a napi elfoglaltságait követően ide tér vissza. E feltétel az elfogadó jognyilatkozathoz csatolt okirattal kell bizonyítani. A lakcímet és annak változását be kell jelenteni, amelyről a járási hivatal hatósági igazolványt állít ki. Álláspontja szerint a lakcímkártya a bejelentett lakcímet igazolja, az életvitelszerű otthagás igazolására nem alkalmas, ezért annak további bizonyítása szükséges. A jogegységi határozatban kifejtettek szerint az Fftv. 5. § 9. pontja szerinti *helyben lakó* fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, amelyet a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolni. A lakcímet igazoló hatósági igazolás (lakcímkártya) önmagában nem igazolja a helyben lakás tényét. Ez a törvényi feltétel – egyebek között – a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható hitelt érdemlően. Az igazolás adatával szemben – a közigazgatási vagy polgári perben – ellenbizonyításnak van helye, amelynek során a bíróság bármely alkalmas bizonyítási eszközt figyelembe vehet. Ezen értelmezés indoka az, hogy a helyben lakó fogalom nem igazgatási kategória, nem egy nyilvántartási állapotot jelöl, hanem egy valós és tartós kapcsolatot jelöl, így az igazolása sem merülhet ki egy lakcímnnyilvántartás adatállományára alapítva, illetve egy lakcímkártya csatolásában.⁶⁸⁰

2023. január 1-jétől az Fftv.-ben az életvitelszerű lakóhely fogalmát felváltotta az *életvitelszerű lakáshasználat* fogalma, arra tekintettel, hogy a - a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdése értelmében megváltozott lakóhely fogalma. A lakóhely fogalma nem a tényleges, életvitelszerű otthagást jelenti, hanem adminisztratív célt szolgál, az Fftv.-nek módosítania kellett a szabályozását, mivel az elővásárlási, előhaszonbérleti jogok gyakorlásához bizonyos esetekben az életvitelszerű, tényleges otthagást írja elő feltételként. Ez az 5/2022. Jogegységi határozatban írtaknak is megfelel.

A kedvezményes birtokmaximumhoz, az elővásárlási vagy előhaszonbérleti jognyilatkozathoz továbbra is igazolni kell és külön csatolni a jognyilatkozathoz az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv illetve a növénytermesztési hatóság által kiadott hatósági bizonyítványt az *állattartó* telep működése kapcsán a tényleges állattartás és nyilvántartás szerinti állatlétszám, illetve a *szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának*

⁶⁸⁰ Az Alkotmánybíróságon e határozattal szemben egyedi normakontroll eljárást kezdeményeztek, mondván az ellentétes az Fftv. rendelkezéseivel, bizonytalan jogi helyzetet teremt, különbséget tesz a vevő és az elővásárlásra jogosult között, és a jegyzőnek nincs is hatásköre ilyen bizonyítvány kiállítására. A kézirat zárásakor az ügy folyamatban van.

előállítására vonatkozó feltételek, az átlagos területnagyság igazolására.⁶⁸¹

Speciális az *ökológiai* célra alapított gazdálkodás folytatása, valamint a vetőmagelőállításához szükséges terület. A visszaélések kiküszöbölése érdekében az ökológiai termelésre és *földrajzi árujelző*vel ellátott termék előállítása és feldolgozására vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultságok feltételrendszere módosult. A földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítása és feldolgozására vonatkozóan kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén, a föld birtokbavételét követően, ültetvény esetén annak termőre fordulásától, de legkésőbb a föld birtokbavételétől számított 7 éven belül megkezdve, legalább 10 éven keresztül a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni, illetve az előállítási és feldolgozási tevékenység megkezdését követő egy éven belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy az oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott agrártermékek ellenőrzését végző hatóság oltalom alatt álló földrajzi árujelző használatára jogosultként nyilvántartásba vette.⁶⁸² A *szaporítóanyag-előállítás* folytatása esetén már korábban is igazolni kellett, hogy az elővásárlásra jogosultat a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette. Aki a föld tulajdonjogának megszerzése során elővásárlási jogát ökológiai gazdálkodási célú földvásárlásra alapította, a föld birtokba vételét követő 30 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai gazdálkodásra átállást megkezdte, továbbá az átállási idő lejártá után igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító termelői ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik.⁶⁸³ Az adás-vételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adás-vételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony.

A földszerzés sajátossága, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása, illetve amennyiben nem szükséges a jóváhagyása, a szerv eljárása nélkül a jogügyletet érvényességi feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Az új Inytv. 2024. február 1-jétől hatályos szabályai értelmében a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, közokiratba foglalt vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett, jogszabályban

⁶⁸¹ Fétv. 6.§, 7. §

⁶⁸² Fétv. 18/C. §

⁶⁸³ Fétv. 18/A. § (4) bek.

meghatározottak szerint *regisztrált* és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal.⁶⁸⁴ A föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz nem kötött megszerzésére irányuló szerződések esetében a kérelmezőnek az ingatlan-nyilvántartási kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell jóváhagynia, továbbá a közeli hozzátartozók között történt tulajdonjog-átruházás esetén csatolni kell a szerződő feleknek a szerződésbe vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakissággal rendelkező okiratba foglalt - büntetőjogi felelősségük tudatában tett - nyilatkozatát arról, hogy közöttük közeli hozzátartozói viszony áll fenn; a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvétele esetén csatolni kell a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv igazolását a feltétel fennállásáról, ha jogszabály a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését írja elő, az elővásárlásra jogosultak részére történt szabályszerű közlés igazolásához csatolni kell az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket.⁶⁸⁵

Az elővásárlási és az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok az ügyfél nyilatkozatával nem pótolhatóak.⁶⁸⁶

5.3. A formai előírások – biztonsági okmány, elektronikus regisztráció

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet (vételi jog, eladási jog, elővásárlási jog, visszavásárlási jog) írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papíralapú okmányon kerülhet sor, amely a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ezt a 2014-től létező ún. „zöld papírt” felváltja 2024. február 1-jétől az elektronikus regisztrációhoz kötöttség.⁶⁸⁷ Ettől az időponttól a jogalkotó megszünteti a biztonsági kellékekkel rendelkező okmány használatát, és a szerződések elektronikus regisztrációját írja elő, ami az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inyvtv.) hatálybalépésével az eljárások 2024. februárjától hangsúlyos elektronikussá tételére tekintettel alapvetően szükséges módosítás.

⁶⁸⁴ új Inyvtv. 64. § (1) bek.

⁶⁸⁵ új Inyvtv. 64. § (5) bek.

⁶⁸⁶ Fétv. 32. § (6) bek.

⁶⁸⁷ Fftv. 8. § (1) bek.

6. A földtulajdonszerzés és a hatósági jóváhagyás kapcsolata

A hatósági jóváhagyás intézménye nem ismeretlen a magyar jogban, és a rendszerváltást megelőző időszakig általánosan elfogadott jelenség volt a földszerzés kapcsán.⁶⁸⁸ A termőföldtulajdon átruházásának előzetes közigazgatási engedélyezéshez való kötése a magyar jogi gondolkodásban történetileg is felbukkant, de akár az agrártámogatások kapcsán akár az Fftv.-t megelőzően a külföldiek ingatlan tulajdonszerzése vonatkozásában, vagy a vagyoni értékű jogok átruházása kapcsán már létezett.⁶⁸⁹ Az előzetes hatósági jóváhagyás dogmatikailag a rendelkezési jog közjogi korlátozásaként fogható fel, és az uniós joggal⁶⁹⁰ is összeegyeztethető.⁶⁹¹

Az Fftv. hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre, a föld *tulajdonjogának* – ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is – különböző jogcímen, illetve módon történő megszerzésére, ide nem értve a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.⁶⁹² Kiterjed a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

A földtulajdon-szerzési jogcímeket⁶⁹³ a hatósági jóváhagyás szempontjából Csák Csilla három csoportba rendezi:⁶⁹⁴ egyrészt a föld adásvételi szerződéssel történő megszerzése, másrészt az egyéb jogcímen történő földtulajdonszerzés, valamint a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földszerzések. Bobvos Pál a földtulajdonszerzési jogcímeket három csoportban elemzi; így a földforgalom hatósági engedélyezés alá eső és elővásárlási joggal terhelt tulajdonszerzési jogcímei, (adásvétel, kivételek és az árverési vétel) a hatósági engedélyezés alá eső tulajdonszerzési jogcímei, (földcsere, elbirtoklás, végintézkedés), valamint a földforgalom hatósági engedélyezés alá nem eső szerzési jogcímei. (ajándékozás,

⁶⁸⁸ CSÁK Csilla [2014] 162.

⁶⁸⁹ Lásd CSÁK Csilla [2014] 162., továbbá JANI Péter [2013] hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 93.

⁶⁹⁰ A C-213/04.sz. ügyben a Bíróság kiemelte, hogy meghatározott célkitűzések érdekében lehetséges egy előzetes jóváhagyási rendszer kialakítása amennyiben az eljárás objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumokon alapul. Ez nem sérti a tőkemozgás szabadságát. Ilyen érdekek lehetnek a stabil mezőgazdaság támogatása és fejlesztése a mezőgazdasági ingatlanstruktúra alakulásának ellenőrzésével.

⁶⁹¹ KOROM Ágoston [2009] 12.p., CSÁK Csilla [2014] 161.

⁶⁹² Fftv. 6. § (2) bek., Az Fftv. hatálya alá nem tartozó földforgalomra lásd BOBVOS Pál [2015]

⁶⁹³ Az Fftv. hatálya alá tartozó földforgalomra lásd BOBVOS Pál [2015/1]

⁶⁹⁴ CSÁK Csilla [2014] 162.

formaváltozással történő földtulajdonszerzés, és telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő földtulajdonszerzés)⁶⁹⁵ Lehet vizsgálni a föld tulajdonjogának átruházás jellegű, származékos módon,⁶⁹⁶ illetve átruházásnak nem minősülő, és eredeti szerzőmódú ügylet⁶⁹⁷ általi szerzés szempontjából az Fftv.-ben szabályozott földszerzést és annak hatósági jóváhagyását.

Az Fftv. kiemeli az adásvételi szerződéssel történő szerzést; külön fejezetbe foglalja a hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződés, az átruházásnak nem minősülő módon történő, valamint a vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzést, harmadik csoportba pedig a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött ügyleteket sorolja.⁶⁹⁸ E felosztást gyakorlati szempontból is érdemes meghagyni, mivel az Fftv. 31. §-a a hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet, az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés, valamint a 67/A. § alapján vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzés esetére az adásvételi szerződés jóváhagyásának szabályait magukban foglaló Fftv. 23-30. § rendelkezéseit rendeli alkalmazni a 32-35/A. §-ban foglalt eltérésekkel. Ide tartoznak a csere; az elbirtoklás; az osztatlan közös tulajdonnal kapcsolatos; a végintézkedés útján történő; a végrehajtás, felszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályázat útján történő; valamint a vételi jog alapján történő szerzés esetei. A hatósági jóváhagyás a mezőgazdasági föld megszerzésénél sajátos helyzetet teremt, mert egy további lépcsőfokot iktat be az ingatlanoknál egyébként is konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás elé, mint a szerzés hatályosulásának feltételét. A szerzés fogalmkörét éppen ezért érdemes kibővíteni a használati jogokra is, mivel hatósági jóváhagyás rendszere ott is fellelhető. Viszont a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzés a szerződés létrejöttének nem feltétele.

⁶⁹⁵ BOBVOS Pál [2015/2], [2015/3], [2015/4]

⁶⁹⁶ A monográfia jogdogmatikai fejtegetései szerint élők közötti származékos szerzőmódnak is tekinthető módon történő szerzés. Így az Fftv.-ben szereplő jogcímek közül az adásvétellel (a közös tulajdon megszüntetése kapcsán is), csere és ajándékozás útján történő szerzés tartozik ide.

⁶⁹⁷ Az átruházásnak nem minősülő jogügyletekhez az eredeti szerzőmód útján (árverés, elbirtoklás) és a halál esetére szóló, végintézkedéssel történő szerzés esete sorolható.

⁶⁹⁸ Fftv. 8.

7. A szerzés jogcímei a föld tulajdonjoga tekintetében

7.1. Az adásvétel útján történő földtulajdonszerzés

A föld tulajdonjogának átruházás jellegű, származékos módon való megszerzésének legtipikusabb módja a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló *adásvételi szerződés*. Azonban emellett az Fftv. a csere és az ajándékozás – szerzést eredményező – formáit is szabályozza oly módon, hogy az így történő tulajdonátzállást is szigorú feltételekhez köti, ezáltal korlátozva a földforgalmat. Az adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződés, az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés, és a vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása esetén az Fftv. szabályait eltérésekkel kell alkalmazni. Az adás-vételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a létrejöttétől számított 8 napon belül a tulajdonjogot szerző félnek (csere esetén a cserepartnernek valamelyikének) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. A szerződés jóváhagyása, illetve megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseket.

7.2. A hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződés, az átruházásnak nem minősülő módon történő, valamint a vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzés

7.2.1. A csere útján történő földtulajdonszerzés

Az Fftv. hatálybalépése óta a csere jogcímén szerzett földek tekintetében jelentős változások történtek, főleg mivel a visszaélések melegágyává vált a csere jogintézménye, hiszen előfordult, hogy azon keresztül próbáltak meg előjogosultságokat megszerezni és más szerzőképes személyeket háttérbe szorítani. Emiatt a csere szabályait szigorította a jogalkotó.

A föld tulajdonjogát *csere* jogcímén⁶⁹⁹ akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget és a cserepartnernek egyike helyben lakónak minősül, vagy a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik; vagy egyikének lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km

⁶⁹⁹ A csere szabályozásának fő indoka a birtokkoncentráció támogatása. (Fftv. 12-§-hoz fűzött indokolása)

távolságra van. Ez utóbbi két eset birtok-összevonási célú földcserének minősül, és adó-, illeték-, és más kedvezmények társulnak hozzá.⁷⁰⁰ Ha hatósági jóváhagyáshoz kötött, úgy a jóváhagyó határozatban, ha nem, akkor a csereszerződésben kell rögzíteni a birtok-összevonási célú földcsere jelleget. A csereszerződési forma főszabály szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött, és eredetileg nem kellett megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalása beszerzése céljából, azonban a csere jogcím kapcsán felmerülő visszaélések indokolták tették, így 2019. január 11. napját követően szükséges.⁷⁰¹ Az Fftv. indokolása külön kiemeli, hogy a csere tárgya kölcsönösen csak föld lehet, megszüntetve ezzel a nem azonos nemű dolgok cseréje kapcsán korábban működő földforgalmat.⁷⁰² Csere esetében a helyi földbizottság állásfoglalását azzal adja ki, hogy vizsgálja, hogy a föld cseréje esetén mennyiben szolgálja legalább az egyik szerződő félnél a birtokösszevonást.

A cserével történő tulajdonszerzések körüli anomáliák a bírósági gyakorlatban számos ügyet indukáltak. A *BH2019.186.* alapjául szolgáló ügyben⁷⁰³ a jogvita tárgyát az képezte, hogy miként kell értelmezni az Fftv. 12. § (1) bekezdés *ba)* alpontját, vagyis azt, hogy a „cserepartnernek egyike helyben lakónak minősül.” Egy csereszerződés hatósági jóváhagyását megtagadó határozat bírósági felülvizsgálatát kérte egy felperes, akinek keresetét az elsőfokú bíróság elutasította, majd a fellebbezését elbíráló törvényszék a jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, mondván, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett és megfelelően értelmezte az Fftv. 5. § 9. pontját, melyből az az értelmezés vonható le, hogy a csereszerződés szempontjából csak az tekinthető helyben lakónak, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a csereszerződés tárgyát képező föld fekszik. A csereszerződés esetén az Fftv. *helyben lakói minőségnek a tulajdonjog megszerzője vonatkozásában kell fennállnia.* Ettől eltérő jogértelmezés azt eredményezné, hogy adott termőföldet csereszerződés alapján nem helyben lakó is megszerezhetne anélkül, hogy esetében a helyben lakóknak a Fftv.-ben meghatározott elővásárlási joga érvényesülhetne. A felperes felülvizsgálati kérelemmel fordult a Kúriához, amely a kérelmet alaptalannak találta, és a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Okfejtésében levezette, hogy az Fftv. 31. § értelmében a

⁷⁰⁰ Fftv. 12. § (1) bek., Fétv. 9. § (1) bek.

⁷⁰¹ Fétv. 9. § (5) bekezdése 2019. január 11-től hatályon kívül lett helyezve.

⁷⁰² Fftv. 12. §-hoz fűzött indokolása

⁷⁰³ Kúria Kfv. 37.115/2018/9. sz. ügye

hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog-átruházásról szóló jogügylet, valamint az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés esetén a 23-30. § rendelkezései a 32-35. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Az Fftv. 32. § (2) bekezdése szerint a szerződés jóváhagyása, illetve megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. A csereszerződés – még ha egy quasi kettős adásvételi szerződés is – adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tekintendő, ezért az Fftv. 32. § (2) bekezdésére figyelemmel – többek között – nem vonatkoznak rá az elővásárlásra jogosultak sorrendjére és az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott rendelkezések, már amennyiben valóban csereszerződésről van szó. Az Fftv. 12. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget és *a)* a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy *b)* a cserepartnernek *ba)* egyiké helyben lakónak minősül, vagy *bb)* egyikének lakóhelye⁷⁰⁴ vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. E feltételek konjunktívák. Az alperesi értelmezés szerint a helyben lakói minőségnek a tulajdonjog megszerzőjéhez kapcsolódóan kell megvalósulnia, míg a felperes véleménye az, hogy ilyen megkötést az Fftv. nem tartalmaz, elégséges, ha valamelyik szerződő fél helyben lakó. Az Fftv. 5. § 9. pontja szerint helyben lakó: az a természetesen személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye⁷⁰⁵ legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere, illetőleg a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, illetve ha az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgya szőlő művelési ágban nyilvántartott föld, akkor az a hegyközségi tag természetesen személy is, aki életvitelszerűen legalább 3 éve annak a hegyközségnek a működési területéhez tartozó borvidéki településen lakik, amely hegyközség működési területén az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A jogszabályok

⁷⁰⁴ Hatályos szabályozás szerint életvitelszerű lakáshasználatának helye

⁷⁰⁵ Hatályos szabályozás szerint életvitelszerű lakáshasználat

értelmezése során irányadó az Alaptörvény 28. cikke, mely kimondja, a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. Az Fftv. 12. § (1) bekezdés *ba*) pontjának értelmezése során nem csak a nyelvtani, hanem a logikai, rendszertani és teleologikus értelmezés is alkalmazandó. Nem vitás, hogy az értelmezendő jogszabályhely nem tartalmaz olyan kitételt, hogy a helyben lakói státusznak a föld megszerzőjéhez kapcsolódóan kell megvalósulnia. Ugyanakkor az Fftv. egészét áttekintve egyértelműen megállapítható az a jogalkotói szándék, hogy a helyben lakói minőségnek a föld megszerzőjének vonatkozásában kell fennállnia, mert – ahogy ezt a törvényszék helyesen kifejtette – ellenkező esetben a termőföldet csereszerződésre alapítottan nem helyben lakó is megszerezhetné anélkül, hogy esetében a helyben lakóknak az elővásárlási joga érvényesülhetne. Az Fftv. logikai és rendszertani értelmezése is ezt az érvelést támasztja alá, valamint ez felel meg a törvény céljának is. Tehát az Fftv. 12. § (1) bekezdés *ba*) alpontját úgy kell értelmezni, hogy a helyben lakói minőségnek a föld megszerzője vonatkozásában kell fennállnia, így a mezőgazdasági igazgatási szerv csereszerződés jóváhagyását jogszerűen tagadta meg.

7.2.2. Az elbirtoklás útján történő földtulajdonszerzés

Egyedülálló módon alakul a szerzés az *elbirtoklás* tekintetében. A polgári jog szabályai szerint az elbirtoklás *ex lege* létrejöttének elismerése helyett a törvény azt további *feltétel*hez köti. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges a föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzéséhez is. Lényegében érthető lenne a hatósági jóváhagyás indoka, mivel vizsgálni lehet, hogy a szerzőképesség fennáll-e, illetve, hogy nem a tulajdonszerzési korlátozás megkerülését vagy megsértését célozza-e az elbirtoklás. Azonban ez a Ptk. szabályaival *nincs dogmatikai összhangban*, mert ott az elbirtoklás eredményeként történő tulajdonátzállás nincs hatósági jóváhagyáshoz kötve, ahhoz külön jogi aktus nem szükséges. Ha figyelembe vesszük azt, hogy a Ptk. és a Fftv. a *lex specialis* és *lex generalis* viszonylatában állnak egymással, akkor is nehezen fogadható el, hogy a Fftv. speciális szabályai egy eredeti szerzőmódot módosítanak, és a jogintézmény profilját is megváltoztatják ezáltal. Ehhez jött a jogcímes elbirtoklás jogintézménye. A Ptk. 5:45. §-a értelmében a *jogcímes elbirtoklásnál* az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi

követelményeknek megfelelni, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette. A tulajdonostársától való elbirtoklás az kivétel, ahhoz jogcím kell, másként nem birtokolható el, elutasítja a bíróság az ilyen elbirtoklásra irányuló kérelmeket. Elbirtoklással történő szerzés jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni, és figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit és azt vizsgálja, hogy 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. Elbirtoklás megállapítása iránti bíróság eljárás esetén a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése a törvény szerinti feltételei fennállnak,⁷⁰⁶ erről hatósági bizonyítványt állít ki. Az osztatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több - az ingatlan egészét ki nem tevő tulajdoni hányada - a jogcímes elbirtoklás kivételével - nem birtokolható el. A Ptk. szerinti elbirtoklás esetkörén túlmenően az osztatlan közös tulajdonban álló föld egy részének a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklásának csak akkor van helye, ha az elbirtoklást az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri. Hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés hatósági jóváhagyás hiányában nem szolgálhat alapul jogcímes elbirtoklással történő tulajdonjog szerzéshez.

7.2.3. Az osztatlan közös tulajdon kapcsán történő földtulajdonszerzés

A közös tulajdon megszüntetése kapcsán rá kell mutatnunk, hogy korábban a jogalkotói szándék, illetve a bírósági joggyakorlat eltért egymástól és akkor is mentes volt a jóváhagyás alól, ha a több tulajdontársból csak egynek a tulajdoni hányadának megszerzéséhez vezet. A Kúria egyik *ítéletében*⁷⁰⁷ foglaltak szerint arra az álláspontra helyezkedett, hogy ha valóban a közös tulajdon teljes megszüntetésére kerül sor, csak akkor mentes a hatósági jóváhagyás alól az ügylet, míg 2022-től a visszaélések visszaszorítása érdekében az osztatlan közös tulajdonnál a vevőnek legalább 3 éve tulajdonostársnak kell lennie, amely rendelkezés megszünteti a kiskapukat, hiszen hosszabb idő szükségeltetik a szerzési jogosultság megszerzéséhez.

⁷⁰⁶ Szerzőképesség 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.

⁷⁰⁷ Kúria Kfv. III. 37.232/2015/7. számú ítélete

A Foktftv. rendezi az osztatlan közös tulajdonnal kapcsolatos eljárásokat, 2023. január 1-jétől pedig az osztatlan közös megszüntetésénél, illetve a bekebelezésnél további szigorítás érzékelhető. Bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.⁷⁰⁸ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult,⁷⁰⁹ aki az adott ingatlanban legalább három éve rendelkezik tulajdonrészrel; vagy a tulajdonrészét örökléssel szerezte; vagy a tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte. Ez utóbbi esetben annyi változott, hogy a hároméves elvárás itt is irányadó, tehát az a tulajdonostárs is köteles ennyi időt igazolni, aki közeli hozzátartozójától való szerzéssel lépett elő tulajdonostárssá. Viszont itt is a nyilatkozattételeknél tapasztalt módon beszámítható a jogelőd által tulajdonolt idő, amikor a közeli hozzátartozója volt tulajdonos.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdonnak *öröklés útján* történő keletkezése megakadályozására a hagyatéki eljárás során alkalmazandó olyan szabályok megállapítása szükséges, amely kellő szabadságot biztosít az örökösök számára, ugyanakkor hatékonyan képes megakadályozni további osztatlan közös tulajdon létrejöttét. Ennek érdekében ha az örökösök kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örököstárs közösen öröklő, az örököstársak a következő lehetőségek közül választhatnak: *a)* osztályos egyezség útján az egyes vagyonelemekről akként rendelkeznek, hogy a földnek minősülő ingatlan tulajdonjogát egy örökös szerzi meg, *b)* megosztják a hagyatéki eljárás során az ingatlant, *c)* közösen értékesítik a hagyatéki eljárás keretei között az ingatlant és a kapott ellenérték válik a hagyaték részévé, *d)* az állam javára felajánlják az ingatlant. Ha a területi minimumra vonatkozó szabályok miatt az ingatlan megosztása nem lehetséges, akkor megállapodhatnak úgy is, hogy azt az egyikük veszi tulajdonba. Több örököstárs ilyen irányú igénye esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örököstárs, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örököstárs esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökrész számítása során magasabb összeggel történő figyelembevételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az idősebb örököstárs örökölheti az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével. Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad esetén a törvényes öröklés szabályai szerint több örököstárs közösen örököl, akkor ugyancsak az osztályos egyezség útján rendelkezhetnek, hogy egy örökös szerzi meg;

⁷⁰⁸ Foktftv. 16. § (2) bek.

⁷⁰⁹ Foktftv. 17. § (1) bek.

avagy megkísérlik az ingatlan megosztását vagy egy személy általi tulajdonba vételét; illetve az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik; vagy az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben felajánlják az állam javára. Ha az ingatlan megosztására irányuló eljárás nem vezet eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell vagy egyikük tulajdonába kell adni.⁷¹⁰

7.2.4. A végintézkedés útján történő földtulajdonszerzés

Az Fftv. eleve nem terjesztette ki a hatályát a törvényes öröklés kérdéseire, a végrendekezéssel történő szerzés feltételei pedig a 24/2017. (X.10.) AB határozat szellemiségében kerültek kiigazításra. A birtokaprózódásnak fő oka az öröklési rend nem megfelelő szabályozottsága volt.⁷¹¹ A föld tulajdonjogáról *végintézkedéssel* történő rendelkezés esetén – a hagyatéki eljárás keretében – a közjegyző küldi meg a végintézkedést a föld tulajdonjogának megszerzését illetően jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt az örökhagyót, a vevő alatt az örököszt kell érteni. Figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseket, és nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége⁷¹² fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését.⁷¹³ E jogszabályhelynél az Alkotmánybíróság a 24/2017. (X.10.) AB határozatában megsemmisítette azt a szövegrészt, miszerint „ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.” A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a közjegyzővel is. A jóváhagyását megtagadása esetén, amennyiben ezáltal a föld törvény erejénél fogva kerül az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba, akkor az örököszt kártalanítás⁷¹⁴ illeti

⁷¹⁰ A 2021. évi CXLIII. törvény végső előterjesztői indokolása az agrárgazdaságok átadásáról Részletes indokolás a 29. §-hoz.

⁷¹¹ HORNYÁK Zsófia [2017] 136.

⁷¹² Az Alkotmánybíróság előtt folyamatban van egy alkotmányjogi panasz, mely tényállása szerint a kormányhivatal a földműves jelleget igazoló hatósági bizonyítvány kiadását megtagadta, mivel a szerző fél nem a hagyaték megnyíltakor volt földműves, illetve az Országos Földműves Nyilvántartásban akkor nem szerepelt, csak később.

⁷¹³ Fftv. 34. § (3) bek., Fétv. 42. § (1) bek.

⁷¹⁴ Fftv. 34. § (4) bek.

meg. A kártalanítás összege az ingatlan értékbecslésében megállapított érték, melyből le kell vonni az államot, mint örökös terhelő hagyatéki tartozások összegét. Az értékbecslés elkészítéséről és a kártalanítás megfizetéséről a tulajdonosi joggyakorló gondoskodik a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv tulajdonosi joggyakorlásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 60 napon belül. Kivétel ez eset alól, ha a törvényes örökös az örökséget visszautasította.

Fontos ellentmondásként mutatott rá Hornyák Zsófia,⁷¹⁵ hogy a végrendelet Ptk. szerinti érvénytelensége elválik a végrendelet *földjogi érvénytelenségétől*. A végrendelet érvénytelenségét vagy hatálytalanságát a megtámadásban érvényesített okból és a megtámadó személy javára lehet megállapítani.⁷¹⁶ A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozatának azonban széles körű kihatása van. A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 71. § (6) bekezdésében foglaltak értelmében ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, a közjegyző a végintézkedés ezzel ellentétes rendelkezését *semmisnek tekinti*; a hagyaték érintett része tekintetében a végrendeleti örökösre, a bizalmi vagyongazdálkodóra, vagy a végintézkedéssel létesített alapítványra való átszállás nem állapítható meg, illetve a hagyaték érintett része a végrendeleti örökösnek, a bizalmi vagyongazdálkodónak, a végintézkedéssel létesített alapítványnak ideiglenes hatállyal sem adható át. Ráadásul a végrendelet érvénytelenségét említi a jogalkotó és nem tér ki egyéb formákra, mint pl. az öröklési szerződés.⁷¹⁷

7.2.5. Végrehajtás, felszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályáztatás útján történő földtulajdonszerzés

Végrehajtás, felszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében *árverés vagy pályáztatás útján* történő földtulajdonszerzés esetében, ha végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítése iránt kell intézkedni, a végrehajtó, a felszámoló, vagy a pénzügyi gondnok az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 60 napon⁷¹⁸ belül az árverés kitűzése, az árverési vagy értékesítési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés vagy értékesítés lefolytatása érdekében megkeresi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervként végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési

⁷¹⁵ HORNYÁK Zsófia [2019] 192.

⁷¹⁶ Ptk. 7:37. § (3) bek.

⁷¹⁷ HORNYÁK Zsófia [2019] 193.

⁷¹⁸ 2018. január 2-áig 30 napon belül kellett lebonyolítani.

feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatalt.⁷¹⁹ Árverés esetén a 12/2022. (VI. 2.) AB határozat korábban megsemmisítette a feltételt, miszerint csak 20 kilométeren belüli földművesek vehetnek részt a magánföldterületek árverésén. E feltételt azonban 2023. január 1-jétől *ismét előírja*⁷²⁰ az Fftv., így az árverésen az vehet részt, aki előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a vármegyei kormányhivatalnál letétbe helyezte, a licitdíjat megfizette és a tulajdonszerzési képességét a kormányhivatal által kibocsátott hatósági bizonyítvánnyal az árverés helyszínén és időpontjában igazolja és akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzempontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. De az állami földek esetén az árverések szabályai megegyeznek a korábbi Földet a gazdáknak! programmal⁷²¹ (10 hektár fölötti állami földek értékesítése) azzal a változással, hogy az elővásárlási joggal már csak az árverésen lehet élni, azaz nem lesz az árverést követően kifüggesztés. A végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályázat útján történő föld tulajdonjog szerzés esetén a végrehajtó, a felszámoló, illetve a pénzügyi gondnok megkeresésére az árverést a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint. A föld tulajdonjogának árveréssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt az adóst, illetve felszámolás (önkormányzati adósságrendezési eljárás) alatt álló szervezetet, a vevő alatt az árverési vevőt kell érteni. Az árveréssel történő tulajdonszerzés jóváhagyására irányuló eljárásban *nem kell* megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. Föld árverése esetén az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Az árverésen az vehet részt, aki az előírt, legfeljebb 20 km-es távolságra vonatkozó feltételnek megfelel, a tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, valamint a szerzéshez szükséges nyilatkozatokat teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatokat csatolja. Az elővásárlásra jogosult e jogát az

⁷¹⁹ Lásd: 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól, 1. § (1) bek.

⁷²⁰ Fftv. 18. § (1) bek. e) pontja.

⁷²¹ 2016. évi CVI. törvény a „Földet a gazdáknak” Programról.

árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultságához kapcsolódóan előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen vagy meghatalmazott útján. A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az árverési vevő szerzőképessége, illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga fennáll-e, és az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult árverési vevő esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát. A jóváhagyó döntést a szerv megküldi a végrehajtónak, illetve a felszámolónak, majd az árverési jegyzőkönyv szerinti teljes vételárat átutalja a végrehajtónak, illetve a felszámolónak.

Felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntését, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 60 napon belül köteles a becsértéket a felszámoló részére átutalni.

Végrehajtási eljárás esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, az árverést lefolytató mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a végrehajtót a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerinti folyamatos árverezési hirdetmény közzététele érdekében. Ha a föld tulajdonjogára vételi ajánlat érkezik, a végrehajtó árverés lefolytatása érdekében ismételten megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet.

7.2.6. A vételi jog érvényesítésével történő szerzés

A vételi jog szabályait a szerzési korlátok ellenőrzése és kényszerhasznosítás fejezetben helyezte le a jogalkotó. A földnek *vételi jog* érvényesítésével történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a vételi jog jogosultját, adás-vételi szerződés alatt a vételi jogot érvényesítő nyilatkozatot kell érteni. Figyelmén kívül kell hagyni az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseket, és nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzése során megállapítja, hogy a tulajdonos, illetve a

földhasználó nem tartotta be a szerzéshez vállalt kötelezettségeket vagy a szerzéshez szükséges feltétellel nem rendelkezik; a szerzés feltételeként az e törvényben előírt meghatározott célú földhasználattól, tevékenységtől tartósan eltért; földműves, illetve mezőgazdasági termelőszerkezeti minősége bármely okból megszűnt; vagy a kiemelt tevékenységek esetén nem teljesítette az elővásárlási vagy előhasznábérleti jogának igazolására előírt törvényben meghatározott kötelezettségeit; akkor figyelmeztetésben részesíti, egyidejűleg felhívja a figyelmeztetést a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. Ezek közigazgatási szankciók, melyeket a cselekmény elkövetésétől számított 10 éven belül lehet alkalmazni.⁷²² Ha a bírságolás ellen 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, akkor a hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvétel esetén a jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén az eladó által érvényesnek ítélt és rangsorolt elővásárlói jognyilatkozatot tevő személyt és az eredeti vevőt az akkor fennálló elővásárlási ranghelyük alapján, majd ezt követően; az államot az érintett földterület vonatkozásában az eredeti vételáron, e törvény alapján vételi jog illeti meg.⁷²³

A jogosultak sorrendjének, a több föld egybefoglalt vételáron történő eladásának, a közlési formáknak a rögzítésén túl a jogalkotó a jogosultak vételi jogra történő felhívásáról rendelkezik. Az Fftv.-be ennek kapcsán egy további jóváhagyás-megtagadási ok került be,⁷²⁴ mivel az értesítéstől számított 60 napon belül gyakorolható a vételi jog a mezőgazdasági igazgatási szerv felé közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal, továbbá a teljesítőképesség és -készség megfelelő igazolásával, mely határidő elmulasztása jogvesztő. Az állam e jogát 90 napon belül gyakorolhatja. Ezen határidő elmulasztása nem orvosolható, a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzék szerint következő ranghelyen álló személyt hívja fel vételi jogának gyakorlására, és az e jogától eselő személy határidőn túl benyújtott igénye a továbbiakban nem hagyható jóvá, lényegében kötelező megtagadási ok lehet.

7.3. A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések

A Fftv. 36. § (1) bekezdésében írtak szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása:

⁷²² Fftv. 67/B. §

⁷²³ Fftv. 67/A. § (1) bek.

⁷²⁴ ANKA Márton Tibor [2021] 189.p.

- az állam tulajdonszerzéséhez;
- az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;
- a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;
- a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;
- földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházásához;⁷²⁵
- a telekalakítás keretében történő tulajdonszerzéshez, ha egy vagy több, önálló helyrajzi számú földet érintő telekalakítás következtében a tulajdonosok tulajdoni hányadát képező földterület nagysága az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot nem haladja meg;
- a privilegizált jogi személyek (egyház, jelzálog-hitelintézet, települési önkormányzat) célzatos tulajdonszerzéséhez.⁷²⁶

Korábban e felsorolásban szerepelt a tulajdonostársak közötti tulajdonjog-átruházás is, amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor, de e területet a Fokfttv. szabályozza már, 2021. január 1-jétől az abban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni az Fftv.-t.

A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához nem kell a jóváhagyása. Erről a szerző is nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartási kérelemben, továbbá – közeli hozzátartozók között történt tulajdonjog-átruházás esetében csatolni kell a szerződő feleknek a szerződésbe, vagy az azzal azonos alakiségű okiratba (*a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakissággal rendelkező okiratra*) foglalt – büntetőjogi felelősségük tudatában tett – nyilatkozatát; (*arról, hogy közöttük közeli hozzátartozói viszony áll fenn*); – a földnek jogszabályba foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvétele esetén csatolni kell a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv igazolását a feltétel fennállásáról;- ha a jogszabály a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését írja elő, (*az elővásárlásra jogosultak részére történő szabályszerű közlés igazolásához*) csatolni kell az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket.⁷²⁷

A föld tulajdonjogát *ajándékozás* címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni. A szerzés alanyi korlátai között már említésre

⁷²⁵ Megállapította az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény 25. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.

⁷²⁶ Fftv. 11. § (2) bek.

⁷²⁷ Az Inyvtv. jelenleg hatályos, 37/A. §-ában feltüntetett szövege az Inyvtv.-t 2024. február 1. napjától felváltó új Inyvtv. 64. § (5) bekezdésében foglalt szövegével dőlt betűvel kiegészítésre került.

kerültek bizonyos szabályai, míg a nyilatkozat, mint a tulajdonszerzés feltétele részben is kiemeltem, hogy az ajándékozási szerződéseknél is a tulajdonszerzés feltétele, hogy a megajándékozott fél kötelezettséget vállaljon arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Ha az ajándékozás az eredeti tulajdonszerzést követő 5 éven belül történik, a megajándékozottnak a kötelezettségvállalást 5 évből hátralévő időre kell megtennie. Az ajándékozással szerzett földhasználat továbbra is átengedhető közeli hozzátartozó, illetve olyan mezőgazdasági termelő-szervezet javára, amelyben megajándékozott legalább 25 %-ban tulajdonos, illetve, ha a földhasználat átengedése vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából történik.

7.4. Egyes sajátos tulajdonszerzési esetek

7.4.1. Dologösszességként való szerzés, egybefoglalt vételár, egybefoglalt haszonbér

Az adásvétel egyik speciális esete a dologösszességként való szerzés, illetve az egybefoglalt vételáron történő szerzés. Dologösszességként való értékesítésnek minősül, ha több földet egy egybefoglalt vételáron ad el a tulajdonos. A használó személyéhez kötődő kritérium módosult, több földrészlet egybefoglalt vételáron történő értékesítésére akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy ha a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az eladó vagy legalább 3 éve a vevő. A visszaélések elkerülése érdekében az egybefoglalt vételáron történő tulajdonátruházás esetén a földműves tulajdonostársat megillető elővásárlási jogot csak akkor lehet gyakorolni, ha az valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll. E szabályozás a haszonbérleti szerződések esetén is alkalmazandó az egybefoglalt haszonbér megállapításánál. Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adásának vizsgálata körében döntő jelentőségű az írásbeli haszonbérleti szerződés tartalma és értelmezése.⁷²⁸

7.4.2. A tulajdonjog átruházása bírósági vagy közjegyzői jóváhagyáshoz kötött egyezségben

Az Fftv. eltérő rendelkezése hiányában a tulajdonjog átruházásáról szóló *egyezség* megkötését követően, de még az egyezség bírósági vagy közjegyzői jóváhagyása előtt, az eljáró bíróság vagy közjegyző megkeresésére a mezőgazdasági igazgatási szerv megvizsgálja, hogy a szerző fél tulajdonszerzésének az Fftv. szerinti feltételei fennállnak-e. Az

⁷²⁸ EBH2017. K.26.

egyezséget a földforgalmi törvény alkalmazásában szerződésnek, az egyezséget kötő feleket szerződő feleknek kell tekinteni. E megkeresés mellőzhető, ha az egyezés jóváhagyását a bíróság vagy a közjegyző egyéb okból megtagadja. A mezőgazdasági igazgatási szerv a vizsgálat eredményeként hatósági bizonyítványt ad ki a tulajdonszerzés Fftv.-nek való megfelelésének fennállásáról a megkereső bíróság vagy a közjegyző részére, mely hatósági bizonyítvány az egyezés létrejöttéhez vagy érvényességéhez szükséges egyéb előzetes engedélyt vagy jóváhagyást nem pótolja. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, az egyezés semmis és nem hagyható jóvá.⁷²⁹

7.4.3. A részarány-tulajdonok rendezése

2020. július 1-jén lépett hatályba a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről szóló és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény, amely megteremtette a lehetőséget a régóta húzódó részarány-földkiadási eljárások lezárására. A tulajdonjogi szempontból rendezetlen jogállású, de termelőszövetkezeti földhasználati jog alá eső földrészeket főszabály szerint 2021. január 1-jével ex lege az állam tulajdonába kerültek az érintett részarány-tulajdonosok megfelelő pénzbeli kártalanítása mellett. A részarány-tulajdonos vételi joga: A törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy a legalább 2008. január 1-től szakadatlanul birtokló részarány-tulajdonos 2021. december 31-ig vételi jogot gyakorolhasson a kiadatlan részarány-tulajdona ellenében a birtokában álló földrészletre amennyiben hatósági bizonyítvánnyal igazolja, hogy megfelel a Fftv.-ben tulajdonszerzési feltételeknek, és a vételi jog gyakorlásával egyidejűleg megteszi a tulajdonszerzési jogosultságként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, a szakadatlan birtoklásának tényét közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan igazolja, a földrészletre más részarány-tulajdonos nem formál igényt, és a földrészlet nem érintett a fentiekben említett értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos elszámolással. A kártalanítás összege a vételi jog gyakorlása során a föld megvásárlására is felhasználható.

A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló vagy azt eredményező ügyletek szerzési jogcímének és hatósági jóváhagyásának kapcsolata az Fftv. változásai tükrében:

⁷²⁹ Fétv. 21. §

Fftv. hatálybalépésekor vagy azóta hatályban volt szabályozás			Hatályos szabály
Főldszerzés jogcíme	Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kötelező	Helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzése kötelező	Változások
adásvétel	igen, kivéve közeli hozzátartozók között ügylet (Fftv. 36. § (1) bek. d) pont)	igen	
csere	igen, kivéve birtokösszevonási célú (Fétv. 9. § (3) bek.)	nem (Fétv. 9. § (5) bek. 2019. január 11-től hatályon kívül helyezve)	igen, 2019. január 11-től generális szabályként a visszaélések visszaszorítása érdekében kell helyi földbizottsági állásfoglalás is
ajándékozás	nem, mivel az Fftv. 36. § (1) bek. c) pontja szerint speciális alanyi kört érint	nem	
állam tulajdonszerzése	nem (Fftv. 36. § (1) bek. a) pontja)	nem	
állam vagy önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítése	nem (Fftv. 36. § (1) bek. b) pontja)	nem	
közös tulajdon megszüntetése	nem (Fftv. 36. § (1) bek. e) pontja)	nem	kikerült az Fftv.-ből, külön jogszabály, a Foktftv. vonatkozik rá.
a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvételhez	nem (Fftv. 36. § (1) bek. f) pontja)	nem	2023. január 1-jétől e jogszabályhely helyére került a földnek a gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása
telekalakítási engedélyezési eljárásban történő tulajdonszerzés	nem (Fftv. 36. § (1) bek. g) pontja)	nem	Új megnevezés: A telekalakítás keretében történő tulajdonszerzéshez, ha egy vagy több, önálló helyrajzi számú földet érintő telekalakítás következtében a

			tulajdonosok tulajdoni hányadát képező földterület nagysága az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot nem haladja meg
Privilegizált jogi személyek tulajdonszerzése (egyház, jelzálog-hitelintézet, települési önkormányzat célhoz kötötten)	nem (Fftv. 36. § (1) bek. h) pontja)	nem	
árverés	Az árverést eleve a szerv folytatja le (Fftv. 35. § (1) bek.)	nem (Fftv. 35. § (2) bek.)	
elbirtoklás	igen (Fftv. 33. § (3) bek.)	nem (Fftv. 33. § (2) bek.)	osztatlan közös tulajdonban álló föld esetében csak jogcímes elbirtoklás vagy az összes tulajdonostárs általi elismeréssel (Fft. 33. § (5) (6) bek.)
végintézkedéssel történő rendelkezés	igen (Fftv. 34. § (1) bek.)	nem (Fftv. 34. § (2) bek.)	
2019. január 11-jétől vételi jog alapján	igen (Fftv. 35/A. § (1) bek.)	nem (Fftv. 35/A. § (2) bek.)	
Új jogintézmény: gazdaságátadási szerződés (mg. őstermelők, mező- és erdőgazdasági, valamint kiegészítő tevékenységet végző egyéni vállalkozók gazdaságának átadása)	igen	nem	agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény szabályai

7.5. A haszonélvezet, mint tulajdonjoghhoz hasonló jogosítvány

A Fétv. a föld tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzéséhez kapcsolódó rendelkezéseit együttesen kezeli,⁷³⁰ és habár az Fftv. külön II., illetve III. fejezetbe⁷³¹ foglalva taglalja, mégis összetartozóak. Az Fftv. 37. § (1) bekezdése az Fftv. a tulajdonjogi szabályok alkalmazását írja elő a haszonélvezeti jog és használat jogának megszerzésére, sőt a tulajdonszerzési jogosultság és a szerzési, valamint birtokmaximumok tekintetében kifejezetten előírja, hogy a tulajdonjog alatt a haszonélvezeti jogot is érteni kell és figyelembe kell venni.⁷³²

Az Fftv. 38. §-a a föld tulajdonosával azonos módon a haszonélvezőt is a földet használatba adók közé sorolja, így már érthető az Fftv. birtokfogalmának megalkotása is, hiszen a törvény dogmatikailag a tulajdonjogot és a használati jogok közé sorolható haszonélvezeti jogot együttesen rendeli kezelni a birtokszámításnál, és a birtok fogalmából következően ebbe be kell számítani a bármely más érvényes jogcímen használatban álló valamennyi földet is.⁷³³ Ki kell emelni, hogy a föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzése ezért is kezelendő egy szemléletben. A föld, mint speciális tárgy tulajdoni, haszonélvezeti, sőt egyéb használati joga megszerzését is. A földre vonatkozó *haszonélvezeti* vagy *használati* jogot legfeljebb 20 éves időtartamra⁷³⁴ csak közeli hozzátartozók javára lehet szerződéssel vagy végintézkedéssel⁷³⁵ alapítani, amihez nem kell hatósági jóváhagyás, egyébként az ettől eltérően megkötött szerződés jogkövetkezménye a semmisség.⁷³⁶ A haszonélvezeti jog kapcsán a korlátozás kijátszásának elkerülése érdekében⁷³⁷ Magyarország 2014. május 1-jével megszüntette az olyan személyek javára fennálló haszonélvezeti jogokat, akik nincsenek közeli hozzátartozói viszonyban az e tagállam területén elhelyezkedő érintett mezőgazdasági földterületek tulajdonosával.⁷³⁸ Ez sok érdekeltnél váltott ki ellenérzést, mivel a

⁷³⁰ Fétv. IV. fejezete

⁷³¹ A haszonélvezet és a használat jogának megszerzése

⁷³² Fftv. 37. § (3) bek.

⁷³³ Az Fftv. 10. § (2) bekezdése a földművesnek nem minősülő személy tekintetében a birtokában álló föld fogalmát használja. Ugyanakkor a földszerzési maximum a tulajdonjogot és haszonélvezeti jogot rendeli összeszámítani (Fftv. 16. § (1) bek.), míg a birtokmaximum tekintetében már ismét a birtokában levő föld meghatározást említi. (Fftv. 16. § (2) bek.)

⁷³⁴ Fftv. 37. § (1) (2) bek.

⁷³⁵ A végintézkedés 2020. július 1-jétől került be jogalapként.

⁷³⁶ Fftv. 37. § (1) bek.

⁷³⁷ Lásd VASS János [2014] 11.

⁷³⁸ Fétv. 108. § (1) bek.: A 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel

haszonélvezeti jog alapján a földhasználatba befektető személyek a tulajdonhoz való joguk csorbulásaként tekintettek a korábban 20 évre szabott⁷³⁹ haszonélvezeti időre, illetve az Fftv.-ben meghatározott mintegy négy és félhónapnyi átmeneti időt adó rendelkezésre. A Fétv. 108. §-a alapján megszűnt haszonélvezeti, illetve használati jogokhoz kapcsolódóan az Alkotmánybíróság meg is állapította a 25/2015. (VII.21.) AB határozatában, hogy nem kerültek megalkotásra a kivételes, a szerződő felek közötti elszámolás során nem érvényesíthető, de érvényes szerződésekkel összefüggő vagyoni hátrányok kiegyenlítését lehetővé tevő szabályok, ezért az Alkotmánybíróság felhívta a törvényalkotót, hogy 2015. december 1-jéig szüntesse meg az alaptörvény-ellenes mulasztást.⁷⁴⁰

7.5.1. A haszonélvezet szabályai és az Európai Unió Bíróságának döntése

Az uniós jog oldaláról is támadták a földre vonatkozó haszonélvezet ily módon történő megvonását. A haszonélvezeti és használati jogok törlése kapcsán Magyarországgal szemben kötelezettségszegési eljárás indult, melynek következtében a jogalkotó eleget tett az Alkotmánybíróság 25/2015. (VII. 21.) AB határozatában is foglalt jogalkotási kötelezettségének, illetve az Európai Unió Bírósága C-235/17. számú, kötelezettségszegési eljárásban hozott ítéletében foglaltaknak. Ennek eredményeként 2022. január 1-jétől hatályba léptek a törölt haszonélvezeti jogok visszajegyzéséről, illetve a törléssel érintettek kompenzációjáról rendelkező szabályok.⁷⁴¹

Az Európai Unió Bírósága (EUB) a „SEGRO” Kft. és Günther Horváth kontra Vas Megyei Kormányhivatal Sárvári Járási Földhivatala és Vas Megyei Kormányhivatal ügyében a Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság által benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem SEGRO és Horváth előzetes döntéshozatali ügyekben 2018. március 6-án hozott ítéletében megállapította, hogy e szabályozás a tőke szabad mozgásának elvét érintő indokolatlan korlátozásnak minősül. Hasonlóképp, a 2019. május 21-i ítéletében kimondta, hogy Magyarország megsértette ugyanezen elvet és a tulajdonhoz való, és az Európai Alapjogi Charta által biztosított jogot azzal, hogy a jövőre nézve az ilyen jogok megszerzésének lehetőségét a földterület tulajdonosának közeli hozzátartozói számára tartja fenn, és úgy írja elő a jogi személyek és az említett tulajdonossal közeli hozzátartozói viszonyt igazolni nem tudó

alapított haszonélvezeti jog továbbá használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

⁷³⁹ Tft. 91. § (1) bek.

⁷⁴⁰ 25/2015. (VII.21.) AB határozat

⁷⁴¹ Fétv. 108/B. – 108/Q. §§

magánszemélyek által korábban megszerzett jogok törlését, hogy nem rendelkezik a vagyoni hátrányok kiegyenlítéséről.⁷⁴² A Kúria a SEGRO-ítélet alapján az 5/2019. számú közigazgatási elvi határozatban megállapította, hogy a Fétv. 108. § (1) bekezdése ellentétes az uniós joggal, ezért az uniós jog elsőbbségének elvéből következően az uniós joggal ellentétes tagállami szabályozást figyelmen kívül kell hagyni, nem lehet alkalmazni. A Kúria 11/2019. számú közigazgatási elvi határozata pedig a Fétv. 108. § alkalmazását kiterjesztette a nem európai uniós jogi érintettségű helyzetekre. A Kúria elvi határozatai minden bíróság által kötelezően alkalmazandók, 2020. július 1-jét követően, mint közzétett határozat, a Kúriát is kötelezi.

Egy másik ügy tényállása szerint a *Grossmania*⁷⁴³ magyar gazdasági társaság, amely Magyarországon kívüli tagállamok állampolgárainak minősülő természetes személyek tulajdonában áll, olyan haszonélvezeti jogok jogosultja volt, amelyeket Magyarországon elhelyezkedő mezőgazdasági földterületeken szerzett meg, azonban az új földforgalmi szabályozás nyomán e haszonélvezeti jogok 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűntek, és e jogokat törölték az ingatlan-nyilvántartásból. A *Grossmania* e törléssel szemben nem élt jogorvoslattal, viszont az uniós marasztalást követően kérte a magyar hatóságoktól, hogy a haszonélvezeti jogait jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba. A kérelmet azonban elutasították azzal az indokkal, hogy a szóban forgó szabályozás továbbra is hatályban van, és akadályát képezi a kért visszajegyzésnek. A *Grossmania* a közigazgatási határozatot ellen keresetet nyújtott be a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz, amely előzetes döntéshozatalra irányuló kérdést intézett az Európai Unió Bíróságához,⁷⁴⁴ miszerint a haszonélvezeti jogainak megszűnése miatt nem élt jogorvoslattal a cég, ennek ellenére a bíróságnak mégis köteleznie kell-e a magyar hatóságokat e jogok visszajegyzésére, mivel a vitatott magyar nemzeti szabályozás egyszerre minősül a tőke szabad mozgásának elve és a tulajdonhoz való, a Charta által biztosított jog nyilvánvaló és súlyos megsértésének. Az EUB úgy ítélte meg, hogy a megszűnt haszonélvezeti jogok visszajegyzése kapcsán a magyar bíróságoknak figyelmen kívül kell hagyniuk a törlésről szóló jogi aktust, még akkor is, ha az időközben véglegessé vált, mivel a *Grossmania* bíróság előtt nem is vitatta a haszonélvezeti jogainak törlését, hiszen a jog is törvény erejénél fogva, külön jogi aktus nélkül szűnt meg. A jogbiztonság követelményéből

⁷⁴² C-52/16. és C-113/16. sz. egyesített ügyek

⁷⁴³ Az ügyről bővebben VARGA Zoltán [2022] 30-36.

⁷⁴⁴ C-177/20. számú ügy

fakadóan a magyar hatóságok és bíróságok feladata megtenni minden olyan intézkedést, amelyek alkalmasak arra, hogy megszüntessék a nemzeti szabályozás által kiváltott jogellenes következményeket. Így a jogellenesen megszünt haszonélvezeti jogokat visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben pedig a visszajegyzés valamilyen ok miatt lehetetlennek bizonyulna, akkor a megszünt haszonélvezeti jogok egykori jogosultjai számára olyan kompenzációt kell biztosítani,⁷⁴⁵ amely arányban áll a jogok megszűnéséből eredő gazdasági veszteség helyreállítására.

Ennek eredményeként került be az Fétv.-be 2022. január 1-jétől a 20/F. a mezőgazdasági földeken fennálló haszonélvezeti jogok ex lege megszüntetése miatt indult C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásának különös szabályai elnevezésű fejezet. Az ingatlan-nyilvántartásból ex lege törölt természetes vagy jogi személy, akinek haszonélvezeti jogát törölték, illetve jogutódja igényelheti a törölt haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, valamint kompenzációt. Alapvetően kétféle eljárás folytatható le: az egyik, ha az eredeti állapot helyreállítható, azaz a törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhető; a másik, ha az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, azaz nincs mód a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére. A Nemzeti Földügyi Központ (NFK) 2022. július 31-ig értesítést küld a törölt haszonélvezők, illetve jogutódjaik részére. Az értesítést az NFK honlapján is közzé kell tenni 2023. február 28-ig. 2022. szeptember 1-je és 2023. február 28-a közötti időszakban, jogvesztő határidőn belül, formanyomtatványon benyújtott kérelem alapján – melyben a kérelmező a jogcímét igazolja – az NFK folytatja le a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárást, illetve a kompenzációs eljárást. A törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésének ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló hatósági eljárást a hatóság lefolytatja, illetve a visszajegyzés átvezetésére irányuló eljárást az ingatlanügyi hatóság hivatalból indítja meg. Az eljárások az Ákr. és az Inyvtv. szabályai szerint kerülnek lefolytatásra. Az eljárásban szerepe van az ingatlan jogi sorsának (a kisajátítás jogi akadályt képez, de ha az érintett ingatlan használati jogosultsággal rendelkező személy használatában áll, az nem, mivel ekkor a törölt haszonélvező a haszonélvezeti jog visszajegyzésével a használatba adó helyébe lép) és a jóhiszeműség alapelveinek.

A törlés és az újbóli bejegyzés között eltelt időre az érintetteknek *kompenzáció jár*. A kompenzációt az állam fizeti meg, aminek alapja a törölt

⁷⁴⁵ A kötelezettségszegési eljárásban hozott C-235/17. számú ítélet pedig nem a törölt haszonélvezeti jogok visszajegyzéséről rendelkezik, hanem a vagyoni kompenzációról.

haszonélvezeti jog egyévi értéke. Az egyévi érték a haszonélvezeti joggal korábban terhelt ingatlan - haszonélvezeti jog törlésekor - forgalmi értékének 1/20-a, ami azonban nem hasonlítható össze a földárak mai értékével, ráadásul életkor függvényében és jogi személybeli minőségtől függően is differenciál.

8. A földforgalom speciális korlátozása: az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog

Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog dogmatikai alapvetése azonos, a jogintézmények korlátozzák a szerződési szabadságot, csak az egyik földtulajdonszerzésre a másik a földet illető használati jogok megszerzésére vonatkozik. Az elfogadás maga használati jogot keletkeztet, a tényleges használatot nem befolyásolja, míg az elővásárlási jognál a hatósági jóváhagyás még nem keletkeztet tulajdonjogot, csak várományt, mert ott a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől keletkezik a tulajdonjog, melyhez az Fftv.-ben előírt kellekeken túlmenően a bejegyzésre alkalmas okiraton benyújtott kérelem szükséges. A termőföld, illetve mezőgazdasági föld tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzése esetén eleve többszintű az eljárás. A szerzés polgári jogi jogcímein felül jellemzően egy közigazgatási eljárás igazolja a szerzés feltételeinek teljesülését, ez még a mentes jogügyletek esetén történő igazolások beszerzésére is vonatkozik. Majd ezt követi az ingatlan-nyilvántartási eljárás, valamint a használati jogok esetében a földhasználati nyilvántartási eljárás. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntésének megfelelően történik meg az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása, melynek eredménye a konstitutív hatályú tulajdonjog-bejegyzés. Speciális problémákat okoz az a helyzet, amikor a tulajdonjog megszerzését megelőzően szeretne valaki a földhasználatból származó hasznokat szedni, támogatást felvenni. Jogilag ugyanis egy tulajdoni várománya már van, amit valamilyen szinten el kell ismerni. Ezt a közjogi várományt⁷⁴⁶ arra lehet alapozni, hogy a polgári jogi szerződéskötésnek már kell, hogy legyen a külvilág felé látható jele, érvényesíthetősége⁷⁴⁷ a jogcímre vonatkoztatott alakító jog függvényében. E váromány jogvédelmi tartalmú vagyoni értékű jogi helyzet, de nem jog.⁷⁴⁸ A közjogi váromány

⁷⁴⁶ OLAJOS István - JUHÁSZ Ágnes [2018] elemzi a földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonyát a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében.

⁷⁴⁷ EÖRSI Gyula [1947] munkájában a mező-és erdőgazdasági földek tulajdoni és használati szerződéseinek statikáját és dinamikáját elemezte.

⁷⁴⁸ KURUCZ Mihály [2016] 5.

alapja a földforgalmi törvényben felsorolt bevett szerződési jogcím az Fftv. 38. § (1) bekezdésében, ami alapján igazolható a föld jogszerű használata.⁷⁴⁹

A nyilvántartási eljárás szempontjából érvényességi kellekkel rendelkező okirat az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok alapján vizsgálendő. A Ptk. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó általános szabályai mellett a különös, alkalmazási elsőbbséget élvező Fftv. szabályai érvényesülnek. A Ptk. és az Fftv. lényeges kérdéseket eltérően szabályoz, ami az Fftv. alapján elővásárlásra jogosult igényérvényesítésére is irányadó. A Ptk. szerint a tulajdonos szerződést csak azt követően köthet, ha a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot a saját eladási ajánlataként közli, és arra az elővásárlásra jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot.⁷⁵⁰ E szabályozásra épül az elővásárlási jog jogosultjának az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés *hatálytalansága* miatt biztosított igényérvényesítési lehetőség. A föld eladása esetén az elővásárlási jogra és a gyakorlására az Fftv., az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6:223. § (2) bekezdése irányadók. E szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti. A föld eladása esetén a Fftv. szabályai érvényesülnek, ezek alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot kötelező adásvételi *szerződésbe* foglalni, a tulajdonosnak azt jegyző útján hirdetményi úton kell közölnie az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási joggyakorlás módja a szerződésre a Fftv. 21. § (3)-(7) bekezdése szerint – jogvesztő határidőben, meghatározott eljárási rendben, szigorú alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő okiratba foglaltan – tett elfogadó nyilatkozat.

Az egységes birtoktagok kialakítása továbbra is kiemelt birtokpolitikai cél, amit az eljárás minden szakaszában figyelembe kell venni. Így pl. a helyi földbizottságnak a vevő és az elővásárlásra jogosultak földszerzésének értékelésénél. A közös tulajdon esetén specialitás, hogy a Ptk. eleve rögzíti, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg,⁷⁵¹ ami egyfajta többlethasználati

⁷⁴⁹ OLAJOS István – JUHÁSZ Ágnes [2018] 191.

⁷⁵⁰ Ptk. 6:222. § (1), (3) bekezdés

⁷⁵¹ Ptk. 5:81. § (1) bek.

megállapodást keletkeztet.⁷⁵² De a tulajdonostársak felé fennálló elővásárlási jog terén a jogügyletek hatályosulásához az Fftv. további kötelezettségeket írt elő, így például a közlés kötelezettségét,⁷⁵³ melynek formájában álltak be változások.

8.1. Az elővásárlási jog, mint a szerzés relatív alakító joga

A jogalkotó célja az elővásárlási jogok biztosításával a birtokelaprózódás megakadályozása, az egészséges birtokszerkezet kialakítása, és a földhöz értő személyek földhözjutásának elősegítése.⁷⁵⁴

Az elővásárlási jog⁷⁵⁵ alapulhat az Fftv.-n, más törvényen, illetve szerződésen. Nagyon sajátosan alakul az Fftv.-ben a törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége, mely a birtokpolitikai preferenciák érvényre juttatásának egyik eszköze.

A törvény szándékolt célja, hogy az elővásárlási jog a mezőgazdasági termelés racionalitásának és a hazai birtokviszonyok sajátosságainak megfelelően alakuljon, ezért konkrét sorrendet állított fel, amely *rangsor* és *ranghely* preferenciái több alkalommal módosultak az Fftv. majd tízévnyi léte alatt. A preferenciák közt mindig kiemelt helye volt az államnak és a földművesnek. A többszöri módosítás másik oka, hogy az elővásárlási jogok alapot adtak a visszaéléseknek is, hiszen a gyakorlatban változatos módokon igyekeztek a földszerzésben érdekelt szereplők a maguk számára előnyöket biztosítani. Az elővásárlási és az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok az ügyfél nyilatkozatával nem pótolhatóak.⁷⁵⁶

2023. január 1-jétől *módosult az elővásárlási sorrend*. Az eddig sorrend lényegében egyszerűsítve: állam; tulajdonostárs; földhasználó; helyben lakó szomszéd földműves; kiemelt tevékenységek végzői (állattartók, ökológusok, vetőmagtermesztők, földrajzi árujelzős termék előállítói, kertészeti tevékenységet végző személyek); helyben lakók; 20 kilométeren belül lakók. 2023. januárjától a helyben lakó szomszéd földműves és a kiemelt tevékenységet végzők helyet cserélnek, a kiemelt tevékenységet végző személy megelőzi a szomszédot. A kiemelt tevékenység helyben

⁷⁵² Fétv. 70. § (5) bek.

⁷⁵³ Lásd pl. az EBH2018. K.22. értelmében az Fftv. alapján az eladót a társ tulajdonos irányába közlési kötelezettség terheli a vételi ajánlatról, mivel a társ tulajdonosnak elővásárlási joga van.

⁷⁵⁴ Az Fftv. általános indokolása

⁷⁵⁵ Az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jogra vonatkozóan lásd BOBIVOS Pál [2004], HEGYES Péter [2009], JANI Péter [2012], LESZKOVEN László [2004], OLAJOS István [2002], [2002/1], [2002/2], [2014/2], [2015], OLAJOS István-PRUGBERGER Tamás [2002], PUSZTAHELYI Réka [2009], SZILÁGYI János Ede [2006], HOLLÓ Klaudia [2014/1], HORNYÁK Zsófia [2014/1] [2015/1]

⁷⁵⁶ Fétv. 32. § (6) bek.

lakáshoz vagy 20 kilométeres távolsághoz kötött, és szigorú feltételeknek kell megfelelni még a földszerzés után is. (pl. az ökogazdálkodó legalább tíz éven keresztül biogazdálkodást kell végezzen a területen) E szabályok megsértése komoly következményeket vonhat maga után.

A föld eladása esetén az alábbi sorrendben *elővásárlási jog* illeti meg:⁷⁵⁷

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében; Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.⁷⁵⁸

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A lakóhely helyett az *életvitelszerű lakáshasználat* beillesztése a fogalmaknál tagoltak szerint új definíció, ami a tényleges életvitelre utal. A *helyben lakó* fogalmát is ehhez igazították, az egy tényleges helyzethez kötődik, és amelynek igazolási módja az 5/2022. *Jogegységi határozattal* egységesítésre került. Immár nem elegendő a lakcímkártya benyújtása a helyben lakó minőség igazolására az elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogok gyakorlásához, hanem azt hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni. A helyben lakó szomszédnak minősülő földműves 2019. január 11. és 2022. december 31. napja között előrébb állt a sorrendben, 2023. január 1-jétől azonban bekerült abba a felsorolásba, amely szereplőket a meghatározott tevékenységet ellátók előznek. Így az előzőkben c)-e) pontban foglalt

⁷⁵⁷ Fftv. 18. §

⁷⁵⁸ Fftv. 19. § (1) bek.

hármask csoportot - azaz a helyben lakó szomszédnak minősülő földművest, a helyben lakónak minősülő földművest és azon földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében *megelőzi*:⁷⁵⁹

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve *állattartó telepet* üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel. Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.⁷⁶⁰ E pont szerint rendelkezik privilegizált elővásárlási joggal:

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja *földrajzi árujelzéssel*, továbbá *eredetmegjelöléssel* ellátott termék előállítására és feldolgozása, vagy *ökológiai gazdálkodás* folytatása;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja *kertészeti tevékenység* folytatásához szükséges terület biztosítása;

⁷⁵⁹ Fftv. 18. § (2) bek.

⁷⁶⁰ Fftv. 19. § (4) bek.

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja *vetőmagelőállítás*hoz szükséges terület biztosítása.

A közös tulajdonban álló föld esetében az Fftv. kezdettől preferálta a földműves tulajdonostársat a harmadik személyekkel szemben. Ehhez az Fftv. további feltételeket, időhatárt fűzött, így a tulajdonostárs tulajdoni hányada *egészének* vagy *egy részének* eladása esetében *megelőzi* az adásvételi szerződés megkötésekor *legalább 3 éve* tulajdoni hányaddal rendelkező földműves *tulajdonostárs* a földet használó földművest, a helyben lakó szomszédnak minősülő földművest, a helyben lakónak minősülő földművest, azon földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja *legalább 3 éve* olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, a legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földművest, földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatását célzó földművest, a kertészeti tevékenység vagy *vetőmagelőállítás*hoz szükséges terület érdekében szerző földművest az elővásárlásra jogosultak sorrendjében.⁷⁶¹ Ez a szabály ugyancsak a visszaélések kiküszöbölését hivatott szolgálni, mivel a közös tulajdon a jogszabály megkerülésének, illetve kijátszásának a melegegyévé vált az Fftv. hatálybalépése után, így magát egy tulajdonközösségbe bevásárló személy elővásárlási joggal garantáltan kerülhetett előnyösebb, valódi szerzést biztosító pozícióba.

Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén új rendelkezés, hogy a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársa használta. Ha a föld használati jogosultságát a földet használó földműves gazdaságátadási szerződéssel szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint a gazdaságátadó használta.⁷⁶²

2021. január 1-jétől az eddig meghatározott és felsorolt jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak további sorrendje háromlépcsős:

a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

⁷⁶¹ Fftv. 18. § (3) bek.

⁷⁶² Fftv. 19. § (2) bek.

- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó részesül előnyben.⁷⁶³

2023. január 1-jétől *földet használó földműves* alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

Az olyan föld eladása esetén, amely a jogszabályban meghatározott (rét, legelő/gyep/, fásított terület, szántó, kert, szőlő, gyümölcsös) művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban *más művelési ágban* is nyilván van tartva, az Fftv. által biztosított elővásárlásra jog abban az esetben áll fenn, ha e jogszabályhelyen meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek a nagyságát.⁷⁶⁴

Már az Fftv. indokolása is rámutat arra visszaélésre, amely szerint a földforgalom gyakorlatában az elővásárlási jog megakadályozásának bevált módszere volt a *több földrészlet együttesen*, egy szerződésben történő értékesítése, annak ellenére, hogy azok nem képeztek gazdasági egységet. Így bekerülhetett olyan föld is, amelyre elővásárlási jog állt fenn, és olyan is, amire nem. A 2022. január 1-jétől hatályos szabályozás értelmében *több földnek egybefoglalt vételáron* történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak.⁷⁶⁵ Egybefoglalt vételáron történő eladásra akkor is sor kerülhet, ha a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az eladó; vagy legalább három éve a vevő. Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a közös tulajdonban álló föld esetében, őt ez alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.⁷⁶⁶ A jogalkotó úgy akarta kikerülni a visszaélés és spekuláció veszélyét, hogy a több földrészlet együttes eladását csak akkor teszi lehetővé, ha azok egymással szomszédosak.

2020. július 1-jétől arra is lehetőség van, hogy egy elfogadó jognyilatkozatban több elővásárlásra jogosult *közösen* is gyakorolhatja e jogosultságát. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjének megállapítása

⁷⁶³ Fftv. 19. § (4) bek. Ez váltotta fel az Fftv.-ben a külön jogosultsági csoportokon belüli sorrendben korábban preferált családi gazdálkodó, a gazdálkodó család tagja, fiatal földműves, és a pályakezdő gazdálkodó felsorolást.

⁷⁶⁴ Fftv. 19. § (3) bek.

⁷⁶⁵ Itt kikerült az Fftv.-ből a mezőgazdasági üzemközponthoz tartozás feltétele és maradt a szomszédos definíció.

⁷⁶⁶ Fftv. 19. § (5) (5a) bek.

során az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak ranghelyének meghatározásakor azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki közülük a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll. Érdemes tehát meggondolni, hogy a közös jognyilatkozat ténylegesen előnyt jelenthet-e. 2023. május 1-jétől a hegyközségi törvény módosítása értelmében az önkéntes tagok már nem élhetnek a speciális, termőföldre vonatkozó elővásárlási jogukkal, és a szőlőterület eladása vagy bérbe adása esetén az egész hegyközség területén helyben lakónak minősül majd a természetes személy hegyközségi tag, nemcsak a saját településén. A borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén az elővásárlásra vagy előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében az Fftv. rendelkezéseit a hegyközségekről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A spekulatív földszerzések visszaszorítása érdekében a szerződések vizsgálatakor vizsgálandó, hogy a vevő vagy az elővásárlásra jogosult milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel, valamint, hogy részükről a föld megszerzése - a már használatában álló földterületek elhelyezkedésére figyelemmel - elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság megszerzésére irányul-e.

Elővásárlási jog *nem áll fenn* az alábbi esetekben:

- a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel;
- b) az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel, 2022. július 1-jétől hatályos szövegezés értelmében;
- c) földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása, ami az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLI. törvény hatálybalépésével került be az Fftv.-be 2023. január 1-jétől;
- d) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá, ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából adás-vétel, 2020. július 1-jétől hatályos szövegezés szerint;
- e) rekreációs célú földszerzés;
- f) az állam szerzése;
- g) a részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés, ami a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészteltek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény hatálybalépésével került be az Fftv.-be 2020. július 1-jétől;

h) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából történő átruházás esetén a jogi személy privilegizált szerzésének esetkörét kibővítő 2022. január 1-jétől hatályos módosítás értelmében.⁷⁶⁷

A megállapodáson, illetve *szerződésen alapuló elővásárlási jogok* kapcsán ki kell emelni, hogy ennek tényét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell. Ha a *vevő maga is elővásárlási joggal rendelkezik* és az adásvételi szerződésben nem nyilatkozik a részére szerződésben meghatározott elővásárlási jogról vagy törvényen fennálló elővásárlási joga esetében arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló elővásárlásra jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat.⁷⁶⁸

A Fftv. szerinti jóváhagyási eljárás, amelynek keretében a szerződés és az elővásárlásra irányuló elfogadó nyilatkozat vizsgálatára sor kerül, több szakaszra bontható. A jóváhagyást megtagadó döntés megfelelő szankciója lehet a vevői nyilatkozat hibájának, mivel sem az Fftv., sem a Fétv. szerint nem vezet önmagában érvénytelenségre az elővásárlási jogcím téves megjelölése, mert ennek jogkövetkezményeit az elővásárlásra jogosultak rangsorának felállításánál kell a hatóságnak figyelembe venni. Amennyiben a vevő nem megfelelően jelöli meg az elővásárlási jogának jogalapját, vagy egyébként pontatlan nyilatkozatot tesz, úgy ahhoz nem fűződne a megtagadás jogkövetkezménye, míg az elővásárlásra jogosult esetében az Fftv. szankcionálja az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személyt, és erre az esetre a megtagadás jogkövetkezményét írja elő. A vevő elővásárlási ranghely megjelölésére vonatkozó téves, hibás nyilatkozata az Fftv. külön rendelkezése folytán nem minősül semmisnek, ezért az Fftv. 60. § (3) bekezdése szerinti jogkövetkezmény, az egész szerződés érvénytelensége sem állapítható meg. A jóváhagyás megtagadás az egyetlen olyan hatósági eszköz, amellyel megfelelően szankcionálni lehet a szerződéses vevő Fétv. 13. § (3) bekezdését sértő nyilatkozatát, s ez az az intézkedés, amely képes fenntartani a vevő és az elővásárlásra jogosultak jogi helyzete közötti egyensúlyt.⁷⁶⁹

Megjegyzendő az is, hogy az Fftv. hatályba lépését megelőző időszakban előfordult, hogy a szerzési tilalmak és korlátozások miatt szerződésben kötöttek ki elővásárlási jogot, amelynek hatályosulási feltétele volt a moratórium lejártát követő szabad földszerzés. A szerzésben

⁷⁶⁷ Fftv. 20. §

⁷⁶⁸ Fétv. 13. § (3) bekezdés

⁷⁶⁹ Lásd 2/2021. KJE határozatban kifejtettek.

korlátozott fél így akarta biztosítani a földre vonatkozó jogát a szerzés megnyílásának időpontjára. Ezek a kikötések az Fftv. szigorú szerzési szabályai miatt nem érvényesülhettek; így például a jogi személy számára biztosított elővásárlási jog nem realizálódhatott a törvényi tilalom miatt.

Az *eljárást* illetően lényeges változás a Tft.-hez képest, hogy míg 2010-ig az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése érdekében nem szerződést írtak, hanem ajánlatot tettek, ezért elegendő volt a föld vételére vonatkozó ezen ajánlat kézbesítése. Az Fftv. a hatálybalépésekor az *adásvételi szerződés* elkészítését is előírta, és azt ismerhetik meg az elővásárlási jog jogosultjai. Ennek megfelelően az ahhoz kapcsolódó jogkövetkezmények is módosultak. Az *ajánlati kötöttség* polgári jogi szabályai szerint a Tft. alapján, ha visszavonta az ajánlatot az eredeti ajánlatot tevő, akkor ezzel megakadályozhatta, hogy az elővásárlási jogával élni kívánó érdekelt ezen ajánlat keretei között beléphessen a jogviszonyba, Ha nincs ajánlat, nincs elővásárlási jog sem. Az eladó – az ajánlatot tevő közreműködésével – így a neki nem tetsző elővásárlásra jogosultat simán kiejtette a szerzés lehetőségéből. Az Fftv. szerint már meg kellett kötni az adásvételi szerződést, és azt közölni kellett minden érdekelttel, az elővásárlási jogával élő pedig egyszerűen a szerződő fél (vevő) *helyébe lép*. A szerződés teljes elfogadása esetén jön létre így a szerződés, mivel bármely más esetben az elővásárlási jognyilatkozat új ajánlatnak minősült. Tipikusan a több földrészlet eladása esetére taglalja ezt a jogszabály, mivel előfordulhat, hogy csak az egyik földrészletre kíván élni az elővásárlási jogával az illető. A Fétv. előírta, hogy az Fftv.-ben a több földnek egybefoglalt vételáron történő eladásánál, hogy az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére az Fftv. 18-19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó jognyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.⁷⁷⁰ Továbbá 2021. június 5-től kezdődő hatállyal kikötésre került az is, hogy az elővásárlási jogot megalapozó körülménynek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó *nyilatkozat megtételekor* kell fennállnia.⁷⁷¹ Ugyanez vonatkozik az előhaszonbérleti jogra is.⁷⁷² Föld eladása esetén a megkötött adásvételi szerződésben a vevő helyébe csak az elővásárlásra jogosultak sorrendjében

⁷⁷⁰ Fétv. 19. §

⁷⁷¹ Fétv. 20. §

⁷⁷² Fétv. 56/A. §

előrébb álló elővásárlásra jogosult léphet, azaz aki a szerződéses vevőt megelőző ranghelyen gyakorolta elővásárlási jogát. Ha a nyertes pályázó (illetve árverező) és az elővásárlási jogával élt személy azonos ranghelyen jogosult elővásárlási jogra, közöttük nincs sorsolási helyzet; csak a több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult között kell sorsolást tartani.⁷⁷³

A kedvezményes birtokmaximumok tekintetében az *állattartó telep* üzemeltetőjének, illetve a *szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának* előállítójának az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre vonatkozó elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző évben vagy a megelőző három év átlagában kell a meghatározott feltételeknek (állatsűrűség, területnagyság) megfelelnie.⁷⁷⁴

A 2020. július 1-től hatályos módosítás egyszerűsítette a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződés közlésére vonatkozó előírásokat azzal, hogy elhagyja a szerződésnek a más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási és előhaszonbérletre jogosultakkal való közvetlen közlésre vonatkozó követelményt, kiküszöbölendő a bizonytalanságot, mely abban állt, hogy gondot jelentett annak megállapítása, hogy a jóváhagyási eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles-e vizsgálni, és ha igen, akkor milyen szankciót fűzhet a közvetlen közlés igazolásának az elmaradásához.

A mezőgazdasági földre vonatkozóan *elővásárlási jog megsértése* két eljárásban vizsgálendő, attól függően, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyás alá esik vagy mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól. A hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződés esetében az ilyen igény érvényesítése *közigazgatási hatósági*, illetve *közigazgatási bírósági útra* tartozik, melyre a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (*Kp.*) szabályai vonatkoznak. Az Fftv.-ben lefektetett speciális szabályok a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság eljárásához kapcsolódnak, annak bírósági felülvizsgálata közigazgatási perben történik, melynek alapja gyakran az elővásárlási joggal kapcsolatos sérelem. A Fftv. 30. § (5) bekezdése értelmében a közigazgatási perben a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg. A Kp. 6. §-sa értelmében a *közigazgatási perben* vagy az egyéb közigazgatási bírósági eljárásban a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (*Pp.*) szabályait akkor kell alkalmazni, ha azt e törvény kifejezetten előírja. A polgári perrendtartás szabályait a Kp.-vel

⁷⁷³ BH2020. 15.

⁷⁷⁴ Fétv. 6. § (1) (2) bek.

összhangban kell alkalmazni. A bíróság felülvizsgálati eljárása során a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát a bíróság kasszációs jogkörben hatályon kívül helyezheti. A Fétv. biztosítja az adásvételi szerződések jóváhagyásával kapcsolatos hatósági döntés teljes körű bírósági felülvizsgálatát, ennek kezdeményezése lehetséges nemcsak a szerződéses felek, hanem a földbizottság által is. Nincs jelentősége a jogorvoslathoz való jog érvényesülése szempontjából annak, hogy a bíróság az igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg. A jogorvoslati jog az érdemi felülbíráhatóságot követeli meg. A jogkövetkezmény Alaptörvényből következő feltétele, hogy alkalmas legyen a feltárt jogsértés orvoslására. Erre a kasszáció és a reformáció egyaránt alkalmas.⁷⁷⁵

A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződések esetén az az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény *polgári jogi úton*⁷⁷⁶ érvényesítő. Az elővásárlási jog megsértésére alapított igény *polgári perben* vizsgálható relatív hatálytalanságként, mivel a bírói gyakorlat az elővásárlási jog megsértését relatív hatálytalansági tényállásnak tekintette.⁷⁷⁷ A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződések körében az 1/2020. *Polgári jogegységi határozat* kimondta, hogy a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződést elfogadó elővásárlásra jogosult az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igényét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján érvényesítheti. A keresetében annak megállapítását kell kérnie, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az Fftv. által szabályozott kifüggesztési eljárásban megtett elfogadó nyilatkozata folytán - közte és az eladó között jött létre. Indoklasként rögzítette a jogegységi határozat, hogy a Ptk. 1:2. § (2) bekezdésében foglalt értelmezési alapelv szerint a polgári jogi viszonyokra vonatkozó jogszabályokat a Ptk.-val összhangban kell értelmezni. Ennek megfelelően az Fftv. 22. § (2) bekezdésének megfogalmazását, amely szerint az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép, az elővásárlási jog megsértésére alapított igény polgári perben történő vizsgálata során a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésében meghatározott relatív hatálytalansági tényállásként kell értelmezni. A szabályszerűen gyakorolt elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezménye tehát az eladó és a szerződéses vevő által megkötött adásvételi szerződés relatív hatálytalansága. Ezen állásponttal meghaladottá vált a gyakorlatban előforduló másik megközelítés, miszerint

⁷⁷⁵ 3297/2019. (XI. 18.) AB határozat [27]

⁷⁷⁶ BH2020. 300. Föld eladása esetén az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény polgári jogi úton történő érvényesítése arra az esetre korlátozódik, amikor a földre vonatkozó adásvételi szerződés mentes a hatósági jóváhagyás alól.

⁷⁷⁷ PK. 9. állásfoglalás VIII. pont, 2/2009. (VI.24.) PK vélemény

az Fftv.-nek a Ptk.-tól eltérő szabályozása folytán az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben nem hatálytalan, ezért neki nem hatálytalansági keresetet kell előterjesztenie, hanem a szerződésbe való belépése megállapítását kell kérnie a bíróságtól.⁷⁷⁸ Ezt az álláspontot képviselte többek közt a Fővárosi Ítéltábla a PJD2019.1. számon közzétett 9.Pf.21.080/2017/9/II. számú ítéletében.

8.2 Az előhaszonbérleti jog

Az elővásárlási joghoz hasonlóan köti a föld jogi sorsát, és hasonló a szabályozása is, mindössze haszonbérleti jog és nem tulajdonjog megszerzésről beszélünk, ami azonnal hatályosulhat, nem függ konstitutív nyilvántartásba vételtől.

Az előhaszonbérletre jogosultak *sorrendje*⁷⁷⁹ az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén az:

a) a volt haszonbérelő olyan földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Ezen a ranghelyen illeti meg az előhaszonbérleti jog a kiemelt tevékenységeket.⁷⁸⁰

⁷⁷⁸ Pl. a Fővárosi Ítéltábla a PJD2019.1. számon közzétett 9.Pf.21.080/2017/9/II. számú ítélete.

⁷⁷⁹ Fftv. 46. § (1) bek.

⁷⁸⁰ Az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra fekvő településen állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földművest vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, illetve amely haszonbérletének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása; továbbá a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki vagy amely számára a haszonbérlet célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására; valamint a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki vagy amely számára a haszonbérlet célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása; és a szántó művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki vagy amely számára a haszonbérlet célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása; a szántó, szőlő,

- b) az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- c) az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül;
- d) az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- e) az olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül;
- f) az olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amely helybeli illetőségűnek minősül;
- g) az olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Akárcsak az elővásárlási jog esetében az előhaszonbérleti jog is *előnyben* részesül a családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja és a fiatal földműves, és a pályakezdő gazdálkodó.

A *közös tulajdonban álló föld* esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének megfelelő terület harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén az a) pontba írt személyi kört leszámítva, a többi szereplőt megelőzi a földműves tulajdonostárs.

Hangsúlyozandó, hogy a földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható. Az így megkötött szerződés *semmissé*.⁷⁸¹

A haszonbérleti szerződésnek az előhaszonbérletre jogosultakkal az Fftv.-ben meghatározott hirdetményi úton való *közlése* az irányadó.⁷⁸² Ha a haszonbérlet maga is előhaszonbérleti joggal rendelkezik és a haszonbérleti szerződésben nem nyilatkozik arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló előhaszonbérletre jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat.⁷⁸³

gyümölcsös, kert művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén a föld területe legalább fele részének öntözhetőségét biztosító és a földdel alkotórész kapcsolatba kerülő öntözésfejlesztési beruházást végrehajtó földművest vagy mezőgazdasági termelőszervezetet, ha a haszonbérleti szerződés időtartamának legalább fele részében a végrehajtott öntözésfejlesztési beruházás a számvitelről szóló törvény rendelkezései szerint még értékkel bír.

⁷⁸¹ Fftv. 46. § (5) bek.

⁷⁸² Fftv.49. § (2) bek.

⁷⁸³ Fétv. 48. § (2) bek.

A haszonbérleti szerződéshez *csatolni kell* az előhaszonbérleti jogosultságot igazoló okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.⁷⁸⁴ Az előhaszonbérleti jog jogosultja a közlést kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a haszonbérleti szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az előhaszonbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhaszonbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.⁷⁸⁵ Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát.⁷⁸⁶ Az alakiságok megsértése avgy határidőmulasztás esetén az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna,⁷⁸⁷ illetve, akkor is, ha az előhaszonbérletre jogosult nem tett eleget a hiánypótlásra való felhívásnak és az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérte.⁷⁸⁸

Kiemelt tevékenységek körében igazolni kell – jellemzően nyilvántartásba vétellel – az előhaszonbérletre jogosult tevékenységre jogosultságát az ökológiai gazdálkodás, a szaporítóanyag-előállítás, a földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítása és feldolgozása körében, illetve az előhaszonbérleti jog jogosultjának a haszonbérleti szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy e módon hasznosítja a földet.

A *közvetlenül megelőző használat követelménye*⁷⁸⁹ azt jelenti, hogy a 3 éven keresztül történő haszonbérletre vagy volt haszonbérletre kötődik, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt. 2023. január 1-jétől számos szabály került be e téren az Fftv.-be. Nem áll fenn e követelmény, ha a földhasználatot a

⁷⁸⁴ Fétv. 53. § (1) (2) bek.

⁷⁸⁵ Fftv. 49. § (3) bek.

⁷⁸⁶ Fftv. 49. § (4) bek.

⁷⁸⁷ Fftv. 49. § (6) bek.

⁷⁸⁸ Fétv. 81. § (4) bek.

⁷⁸⁹ Fftv. 47. § (1) bek.

haszonbérleti szerződés közlését megelőzően legalább egy gazdasági év időtartamban a föld tulajdonosa vagy haszonélvezője bejegyzett földhasználóként gyakorolta. Továbbá a volt haszonbérlet, volt részesművelő, volt felesbérlet is megilleti az előhaszonbérleti jog, ha joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre, persze ehhez az kell, hogy jogszerűen szűnt meg a szerződése. A volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre.⁷⁹⁰

Ugyancsak 2023. január 1-jétől hatályos szabály, hogy a házastársi közös vagyon megszüntetése esetén, a gazdaságátadási szerződéssel szerzett föld esetén is *beszámítandó* a jogelőd általi földhasználat ideje a hároméves időtartamba. Több föld *egybefoglalt haszonbér* ellenében történő haszonbérbe adása esetén – hasonlóképp az elővásárlási jognál ismertetteknel – feltétel a hároméves időtartam, a szomszédos eljárásban történő elhelyezkedés és a valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennálló előhaszonbérleti jogosultság. Az előhaszonbérletre jogosult a haszonbérleti szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. Az elfogadó nyilatkozatot tevő előhaszonbérletre jogosult előhaszonbérleti jogát megalapozó körülmény a haszonbérleti szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó jognyilatkozatot, amelyre az előhaszonbérleti joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.⁷⁹¹

Előhaszonbérleti jog *nem áll fenn* a közeli hozzátartozók közötti, a föld használati jogosultságának gazdaságátadási szerződéssel történő átadásával megvalósuló, a mezőgazdasági termelőszervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti, az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti, és a tanya haszonbérletére irányuló haszonbérlet esetén.⁷⁹² A hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések esetén ügyfélnek minősül a földhasználati szerződés tárgya szerinti földre az Fftv.-n vagy más törvényen alapuló előhaszonbérleti joggal rendelkező személy.

⁷⁹⁰ Lásd bővebben 3353/2021. (VII. 28.) AB határozat.

⁷⁹¹ Fétv. 56. §

⁷⁹² Fftv. 48. § (1) bek.

Súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott jóváhagyó határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni,⁷⁹³ a hatósági jóváhagyás során a haszonbérleti szerződésnek a Fftv. 51. § (5) bekezdésében foglalt valamely kizáró okkal érintett előhaszonbérleti jogosulttal való jóváhagyása vagy a haszonbérleti szerződés közzétételének mellőzése. De ugyanígy *súlyos eljárási jogszabálysértés* ha *a)* a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, *b)* a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a haszonbérletnek az Fftv. 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, *c)* a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat nem csatolták, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, a haszonbérleti szerződés a haszonbérelő által megjelölt előhaszonbérleti ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy *d)* a haszonbérbeadó a föld hasznélvezője, aki nem igazolta, hogy a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta.

9. A hatósági jóváhagyási eljárás

9.1. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása, előzetes vizsgálat, jegyzői közzététel, iratjegyzék, a helyi földbizottság megkeresése

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló eljárás több lépésből áll, szereplői a szerződésben résztvevő felek, a jegyző, a helyi földbizottság, mint állásfoglalást kiadó szerv és a jóváhagyást megadó vagy megtagadó mezőgazdasági igazgatási szerv. A helyi földbizottság feladatát a Nemzeti Agrárkamara területi szerve, míg a mezőgazdasági igazgatási szerv feladatát az illetékes földhivatal látja el.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárásában *hatósági közigazgatási szerv*, melyre az Fftv.-ben és a Fétv.-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.⁷⁹⁴

E többlépcsős eljárást sok kritika⁷⁹⁵ érte, mert sokáig húzódott,

⁷⁹³ Fétv. 84/A. § c) pontja

⁷⁹⁴ Fétv. 27. § (1) bek.

⁷⁹⁵ Az adásvételi szerződés és a jegyzői iratjegyzék készítése között nincs az ügyfeleknek semmilyen ráhatása az eljárásra. Így adott esetben, ha jegyzői mulasztás történt vagy egyéb

hosszadalmas volt, a jogi garanciák és a jogorvoslati lehetőségek hiánya pedig nehezítette az egyébként is komolyan kötött formai érvényességi előírásokat, melyeket sajátos módon az Fftv.-ben a jogalkotó semmisségi okként jelölt meg, kiegészítve a polgári jogi semmisség eseteinek tárházát.

A legalapvetőbb földtulajdonszerzési forma az *adásvétel*. A föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló vételi ajánlatot szerződésbe, formailag közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés *semmis*, akár csak a föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés.⁷⁹⁶ Az Fftv.-ben előírt nyilatkozatok hiánya mellett a szerződés alapvető tartalmi elemeinek hiánya, hiányossága (személyazonosító adatok, állampolgárság, lakcím, gazdálkodó szervezet megnevezése, statisztikai azonosítója etc.) is gondot jelenthet.⁷⁹⁷ Már az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő egyébként elővásárlásra jogosult-e az adott földterületre (sorrend, ranghely) és hogy e jogosultság min alapul.⁷⁹⁸

A felek aláírásától számított 8 napon belül – amennyiben hatósági jóváhagyáshoz kötött az ügylet – meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződést. Korábban a sorrend a jegyzői kifüggesztés volt, viszont így sokáig tarthatott, míg a hatósági jóváhagyás megadására jogosult mezőgazdasági igazgatási szervhez került az ügy, értékes időt vesztegetve el. Ezt az eljárást 2022. január 1-jétől felváltotta az, hogy az adásvételi szerződést már nem a jegyzőhöz, hanem a mezőgazdasági igazgatási szervhez, azaz a földhivatalhoz kell benyújtani *előzetes vizsgálat*⁷⁹⁹ céljából, így az esetleges jogi hibákat már az eljárás legelején ki lehet szűrni. A jóváhagyáshoz kötött haszonbérleti és adásvételi szerződések tehát elsőként az illetékes földhivatal részére kerülnek megküldésre.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Az

eljárási hiba merült fel, gondot okozott hogyan kaphatnak az ügyfelek orvoslást, végső esetben kártérítést. OLAJOS István [2014] 13.

⁷⁹⁶ Fétv. 11. §, 11/A. §

⁷⁹⁷ Fétv. 13. §

⁷⁹⁸ A vételi jog, vagy a visszavásárlási, illetve eladási jog egyoldalú gyakorlásával létrejött adásvételi szerződéshez is szükségesek az Fftv.-ben előírt nyilatkozatok ahhoz, hogy a szerződés érvényesen létrejöhessen.

⁷⁹⁹ Fftv. 23. § (1) bek.

okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a *megtagadásáról*, vagy – elővásárlási jog alól mentes esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés *közvetételre* való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közvetételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Ha azonban a hatósági eljárás nem jóváhagyással zárul, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a tényfeljegyzés törlése iránt. Ez a végzés nem egyenértékű a szerződés jóváhagyásával, hiszen itt csak arról dönt meg kell-e tagadni a jóváhagyást. Az *előzetes megtagadási okok*⁸⁰⁰ között szerepel, ha az adásvételi szerződés létre nem jött szerződésnek vagy semmis szerződésnek minősül; ha nem tartalmazza a vevő előírt nyilatkozatait; ha nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jog jogalapja, mely törvényen alapul, nem kerülnek csatolásra okiratok vagy nem a megjelölt törvényen vagy sorrend, ranghely szerint szerepel; illetve, ha a Foktftv. szerinti megosztás van folyamatban az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok jegyzőtől való beérkezésétől számított 15 napon belül is dönthet az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, a fent felsorolt okok alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.⁸⁰¹

2020. július 1-től a jegyző a helyi hirdetőtáblán közzétett hirdetmény helyett már a hirdetmeny.magyarorszag.hu kormányzati *portálon* teszi közzé kötelezően 60 napra valamennyi földre vonatkozó adásvételi szerződést anonimizált módon,⁸⁰² ami az elővásárlási jogok gyakorlása szempontjából is a joggyakorlásra nyitva álló határidő. Az elfogadó nyilatkozatokról a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül iratjegyzéket készít, az eredetiket megőrzi, majd a jognyilatkozatokat az anonimizált adásvételi szerződés közvetételét és levételét igazoló iratokkal megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek vagy – jóváhagyáshoz nem kötött ügylet esetén – az eladónak.⁸⁰³ Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kapcsán érdemes megjegyezni, hogy az eladó akarata csak abban az esetben érvényesül az elővásárlásra jogosultak között, ha több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult

⁸⁰⁰ Fftv. 23. § (2) bek.

⁸⁰¹ Fftv. 23. § (3) bek.

⁸⁰² Fftv. 21. § (2) bek.

⁸⁰³ Fftv. 22. §

nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, ez esetben az eladó választhat közülük.⁸⁰⁴ Egyébként az elővásárlási jog a tulajdonos eladó rendelkezési jogát a felek megválasztására vonatkozóan a szerződéskötési szabadságában korlátozza.

Az előzetes vizsgálat célja annak megállapítása, hogy a szerződés alaki és tartalmi kellékei alapján az érvényesülés és hatályosulás feltételeinek megfelelően, azaz ne legyen olyan hibás szerződés, amely a közzétételét követően a jóváhagyásának a megtagadást eredményezné, a hibát már korán észlelni lehessen, és ne legyen szükség újabb 60 napos közzétételre. 2023. január 1-jétől új szabály az is, hogy ha a jegyző által megküldött okiratokból a hatóság az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését állapítja meg, akkor a jövőben már nem a jóváhagyás megtagadásáról dönt, hanem 15 napon belül elrendeli a szerződés *ismételt közzétételét*.⁸⁰⁵

A formai követelményeket illetően sajátos, hogy a 2014. március 1-jétől 2024. január 31-ig terjedő időszakban az Fftv. szerint az adásvételi szerződést⁸⁰⁶ biztonsági okmányon kell benyújtani.⁸⁰⁷ A jelenleg hatályos szabályok értelmében az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon kiállítottnak kell lennie. A biztonsági okmány olyan védelmi elemekkel (vízzel, pelyhezőkkel és vegyi védelemmel) ellátott papírlap, amely irizáló nyomatot tartalmaz, ami a fénymásolást kizárja, sőt az ilyen papírt csak igazolt jogi képviselő vásárolhatja meg a földhivaltaltól sorszámozottan. Ezt felváltja 2024. február 1. napjától az elektronikus út. Ekkortól a föld tulajdonjogának átruházásra irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez szükséges az elektronikus regisztráció.⁸⁰⁸

A jogalkotó figyelmét még a bírósági vagy közjegyzői eljárásban *egyezséggel* zárult földre vonatkozó jogviszonyok sem kerülték el. Ilyen esetben az egyezség bírósági vagy közjegyzői jóváhagyása előtt be kell

⁸⁰⁴ Fftv. 22. § (2) bekezdése

⁸⁰⁵ Fftv. 23. § (3a) bek.

⁸⁰⁶ Fétv. 17. § (1) bek.

⁸⁰⁷ A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szabályai szerint.

⁸⁰⁸ Fftv. 8. § (1) bek. 2024. február 1. napjától hatályos szövegezése szerint.

szerezni a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását hatósági bizonyítvány formájában, amely igazolja a szerzési feltételek fennállását. Ennek hiánya esetén az egyezség *semmis* és nem hagyható jóvá.⁸⁰⁹

A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által megküldött okiratok közül az *elfogadó jognyilatkozatokat* azok tartalma és alaki kellékei alapján, az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv négy esetkörben úgy tekinti, hogy a jogosult *elővásárlási jogát nem gyakorolta*.⁸¹⁰ Így, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg; vagy nem az elővásárlásra jogosulttól származik; illetve ha az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza; továbbá ha az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak az előírt tartalmú nyilatkozatait. Ezután főszabály szerint az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján *rangsorolja*, és arról *jegyzéket* készít. Nem kell a jegyzéket elkészíteni, ha a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem vehető figyelembe. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv e vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, vagy elővásárlási jog nem áll fenn, úgy haladéktalanul *megkeresi a helyi földbizottságot* állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A *semmisségi okokat* a hatósági jóváhagyással érintett ügyleteknél már értékelni kell, a semmisségi okok közjogi és polgári jogi rendszerét a következő fejezet vázolja fel, azonban a mezőgazdasági igazgatási szervnek már az eljárása során észlelnie kell azokat és meg kell tagadnia a

⁸⁰⁹ Fétv. 21. § (5) bek.

⁸¹⁰ A közigazgatási perben van hely e körben bizonyításra, lásd EBH2019.K.9.

jóváhagyást.⁸¹¹ A Fftv. szerinti jóváhagyási eljárásban történik meg a szerződés és az elővásárlásra irányuló elfogadó nyilatkozatok vizsgálata. Ha a vevő maga is megjelöli az elővásárlási jogát, a vevői nyilatkozat hibájának eredménye a jóváhagyást megtagadó döntés lehet, mivel sem az Fftv., sem a Fétv. szerint nem vezet önmagában érvénytelenségre az elővásárlási jogcím téves megjelölése, mert ennek jogkövetkezményeit az elővásárlásra jogosultak rangsorának felállításánál kell a hatóságnak figyelembe venni. Amennyiben a vevő nem megfelelően jelöli meg az elővásárlási jogának jogalapját, vagy egyébként pontatlan nyilatkozatot tesz, úgy ahhoz nem fűződne a megtagadás jogkövetkezménye, míg az elővásárlásra jogosult esetében az Fftv. szankcionálja az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személyt, és erre az esetre a megtagadás jogkövetkezményét írja elő. A vevő elővásárlási ranghely megjelölésére vonatkozó téves, hibás nyilatkozata nem minősül semmisnek, ezért az egész szerződés érvénytelensége sem állapítható meg; a jóváhagyás megtagadása az egyetlen olyan hatósági eszköz, amellyel megfelelően szankcionálni lehet a szerződéses vevő ily módon sértő nyilatkozatát.⁸¹²

9.2. A helyi földbizottság

A helyi földbizottság a XX. századi köztestületekre emlékeztet,⁸¹³ lényege a helyi érdekek érvényesülése a földüggekben a birtokpolitikai megfontolások hatékonyabb érvényesülése érdekében. Mégis problémát jelentett már a felállításuk is, mivel külön szerv helyett a területi agrárkamarák látják el ezt a funkciót.⁸¹⁴ Egyetértve azzal, hogy a hazai civil szervezetek társadalmi kontroll-szerepe gyenge,⁸¹⁵ a földszerzés engedélyezési rendszerében a szakmai szervezetek szerepe sok vitát vetett fel még a köztestületi jellegűek is. Ennek oka főként az, hogy a földbizottság egy speciálisan a jogszabály által megjelölt szerv(ezet), és nem az eredetileg alulról szerveződő helyi érdekközösség, amelynek rálátása és lehetőleg szaktudása is van a földügyletekre, illetve a helyi földek jellegére, természetére, kezelési stratégiáira. A civil szervezetek ezen a ponton hiányoznak, ezért nem véletlen, hogy az agrárkamarák kezébe

⁸¹¹ Pl. lásd BH.2023.83.: A föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis, az ilyen szerződés hatósági jóváhagyását meg kell tagadni, függetlenül attól, hogy a földtulajdonos tulajdonszerzése eredeti vagy származékos volt.

⁸¹² 2/2021. KJE határozat

⁸¹³ Lásd a helyi földbizottságra vonatkozóan OLAJOS István [2015], SZILÁGYI János Ede [2010/6], CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]

⁸¹⁴ OLAJOS István [2015] 3.

⁸¹⁵ FODOR László [2010] 129.

került ez a szerepkör. Nem ritka Nyugat-Európában a testületi szervek részvétele, ugyanakkor az Európai Unió Bírósága kiemelte, hogy a hatósági engedélyezési rendszerben nem vehetnek részt az érdekeltek.⁸¹⁶ A helyi földbizottság is lehet ilyen, hiszen az egyébként érdekelt földbirtokosok is helyet foglalhatnak benne.

9.2.1. A helyi földbizottság az Fftv. hatálybalépése idején

A helyi földbizottság eredetileg a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését jelentette volna, a részletszabályok azonban nem születtek meg, így a helyi földbizottságok jogkörében az agrárkamara területi szervei jártak el, amit később úgy is hagyott jogalkotó.⁸¹⁷ Az Fftv. korábbi szabályozása szerint a helyi földbizottság⁸¹⁸ értékelési szempontjai alapján kiadott állásfoglalása ellen nem, majd a települési önkormányzat képviselő-testületéhez benyújtható kifogás formájában volt jogorvoslat,⁸¹⁹ a működése felett törvényességi felügyeletet a kormányhivatal kifejezetten törvényességi szempontból gyakorolt, ugyanakkor az állásfoglalása kötötte a mezőgazdasági igazgatási szervet. A problémát az okozta, hogy mivel nem közigazgatási szerv, nem volt tényleges indoklási kötelezettsége, bár a föld tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos állásfoglalásában a döntés indokait részletesen meg kellett határozni.⁸²⁰ A döntése elleni valódi jogorvoslat hiányában mégis az ügy érdemére kiható közhatalmi természetű alakító jogot gyakorolt. Sőt, abban az esetben is kihatott a véleménye az ügyre, ha nem volt véleménye; azaz hallgatott az ügyben; ilyenkor is meg kellett tagadnia a jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Ezt a szabályt hamar ki is gyomlálták.⁸²¹

Mindezen problémák nyilvánvalóan indukálták azt, hogy a földbizottság státusát, illetve eljárását valamilyen szinten tisztázni kellett. Ezt az Alkotmánybíróság kísérelte meg elvégezni a 17/2015. (VI.5) AB határozatban, amelyben három közigazgatási és munkaügyi bíróság indítványát összefogva tisztázott néhány dogmatikai kérdést is. Az Alkotmánybíróság kifejtette, hogy a helyi földbizottság nem közigazgatási szerv, nem gyakorol közigazgatási hatósági jogkört, hanem olyan sajátos magánjogi jogosultsággal rendelkező közvetett magánjogi érdekeltként

⁸¹⁶ KOROM Ágoston [2014] 3.

⁸¹⁷ Az Fftv. 68. §-a 2019. január 11. napjától hatálytalan.

⁸¹⁸ A helyi földbizottságok eljárásban betöltött akkori szerepéről lásd CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]

⁸¹⁹ Később az sem.

⁸²⁰ EBD2016. K.16.

⁸²¹ A 17/2015. (VI. 5.) AB határozat semmisítette meg az Fftv. korábbi 27. § (1) bek. a) pont ab) alpontját, az Fftv. 26. §-a hatályon kívül lett helyezve.

eljáró szervezet, amely egyéb magánjogi érdekeltek képviselőjében jár el, akik az adott eljárásban a jogaikat közvetlenül nem gyakorolhatják. Értékelésük alapja a szerződés, és annak mellékletei, valamint a köztudomású tények, saját ismereteik. Az állásfoglalásuk jogi következményeit a mezőgazdasági igazgatási szerv vonja le.⁸²² A helyi földbizottság a kifejezett vétója esetén indokolni köteles és az értékelési szempontokat is fel kell tárnia. Azt, hogy az állásfoglalása ellen pedig az AB döntése idején a képviselőtestülethez lehetett kifogást benyújtani, amely ellen további felülvizsgálatnak volt helye. E korábbi szabályt, miszerint nincs annak helye az Alkotmánybíróság ezen határozatával megsemmisítette.⁸²³ A közvetlen vétót az AB úgy értelmezte, hogy személyre szabottan kell alkalmazni, és csak azon személyek esetében dönthet a megtagadás jóváhagyásáról a mezőgazdasági igazgatási szerv, akiket a helyi földbizottság eleve nem zárt ki. Elfogadható volt Olajos István korábbi javaslata,⁸²⁴ miszerint logikailag előfordulhat olyan helyzet, hogy maga a vevő kerül elővásárlási jogosulti pozícióba egy harmadik személytől érkező ajánlat esetén, így magára a szerzésre nézve a *vevőnek* az adásvételi szerződésben vagy nyilatkozatában már akkor is érdemes volt megjelölni, hogy egyébként *milyen helyen illetné meg az elővásárlási jog*, bezárván azt a logikai kör, amely az elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódik a külön bizonyítás vagy hiánypótlás elkerülése érdekében. És ez az irány megfelelőnek mutatkozott.

A hallgatolagos vétó esetén nem lehetett számonkérni az indokolási kötelezettséget és emiatt kifogás sem volt benyújtható, ezért az Alkotmánybíróság megsemmisítette a szervezet hallgatásának megtagadási okként való kezelését.⁸²⁵ Ez logikus volt, mivel a szerv hallgatásához jellemzően nem köthető elutasítás jogkövetkezményként. Az állásfoglalás hirdetőtáblán való kifüggesztését⁸²⁶ is megsemmisítette az Alkotmánybíróság, mondván, hogy a kifogás benyújtására jogosultak név szerint értesíthetők az állásfoglalás tartalmáról és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőről.⁸²⁷

Alkotmányjogi szinten a helyi földbizottsággal kapcsolatban alapvetően

⁸²² OLAJOS István [2015] 3.

⁸²³ Fftv. korábbi 68. § (5) bek. utolsó mondata

⁸²⁴ OLAJOS István [2015] 19.

⁸²⁵ Megsemmisítette az Fftv. 27. § (1) bek. a) pont ab) alpontját

⁸²⁶ A Fétv. 103/A. § (1) bekezdésében úgy fogalmazott, hogy az állásfoglalás kézhezvételét követően a jegyző a beérkezett állásfoglalást 3 napon belül az önkormányzati hivatal hirdetőtábláján kifüggeszti.

⁸²⁷ Az AB rámutatott, hogy a kifogás csak az Fftv. és a Fétv. rendelkezésinek megsértése esetén szűk körben nyújtható be, és a kifüggesztés rövid határideje nem elégséges. Megjegyzem a tudomásszerzéshez sem.

állást kellett foglalni annak sarkalatos törvényben meghatározott jogállásáról és arról, hogy az állásfoglalásának kiadása kapcsán felmerülő jogorvoslati lehetőségek és eljárási szabályok hogyan tagolhatók be a magyar jogrendbe úgy, hogy a helyi földbizottság életre hívásának céljai is értelmezhetőek és megvalósíthatóak legyenek.

A tisztességes hatósági eljárás követelményét az AB arra hivatkozással nem kérte számon, hogy a helyi földbizottság nem közigazgatási szerv, így a demokratikus legitimitációját sem hiányolta, Kiss László alkotmánybíró nézetével ellentétben,⁸²⁸ aki szerint a helyi földbizottság az állásfoglalással az ügy érdemére kiható, szinte együtdöntési jogot gyakorolt a mezőgazdasági igazgatási szervvel, így viszont mindenképpen a közhatalom gyakorlójává válik, amelyhez szükséges a legitimitáció közvetlen vagy akár közvetett megléte is. Emiatt a helyi földbizottságra vonatkozó összes jogszabályhely ex nunc hatállyal történő megsemmisítését tartotta indokoltnak.

Czine Ágnes alkotmánybíró⁸²⁹ a helyi földbizottságot közjogi és magánjogi szemléletben próbálta meg elhelyezni, hogy annak jogállását tisztázni lehessen. A tulajdonhoz való jog, mint alapjog tartalmának a mindenkori közjogi és magánjogi korlátaival együtt történő vizsgálatából kiindulva kijelentette, hogy a tulajdonviszonyokba történő közhatalmi beavatkozás a termőföld alkotmányos védelméből fakad, és ezen közérdekű beavatkozásnak a korlátja a szükségesség-arányosság teszt tárgyilagos megítélése, ésszerű indokok alapján, szem előtt tartva, hogy az nem zárhatja ki a piacgazdaság létét. A helyi földbizottság nem hatóság, így nincs garanciális eljárási rendszere, azonban ellentétben az AB többségi véleményével kifejtette, hogy magánjogi érdekelt sem lehet, mivel helyi közérdeket érvényesít és a közérdeknek megfelelően gyakorol vétőjogot. Az értékelési szempontrendszer tekintetében sem voltak egyértelműek a jogszabályi rendelkezések, az indoklási kötelezettsége sem javít a helyzeten. Czine Ágnes egyenesen kijelentette, hogy a helyi földbizottságnak legfeljebb konzultációs jogkör lehetne adni a földforgalom folyamatában, azonban az (akkori) joggyakorlása a tulajdonos tulajdonjogának aránytalan korlátozását jelenti.

A vétő intézménye kapcsán kifejezetten a tulajdonhoz való jog szempontjából vizsgáldott az AB, amit az érdekeltek (eladó, vevő, elővásárlási joggal rendelkező és közvetetten a helyi gazdálkodói közösség

⁸²⁸ Lásd Kiss László alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött különvéleményét.

⁸²⁹ Lásd Czine Ágnes alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött különvéleményét.

tagjai) rendelkezési jogának korlátozása felől közelített meg. Azonban a 35/1994. (VI. 24.) AB határozat óta fennálló elvi alapokat követve a korlátozást csak a tulajdonszerzéshez való jog korlátozásaként tekintik, amely nem alapjog. Az Alkotmánybíróság azt is kimondta, hogy ha nem eleve jogosultak megkülönböztetéséről van szó, akkor csak az követelhető meg, hogy a nem egyenlő kezelésnek ésszerű oka legyen, azaz ne minősüljön önkényesnek. Így valamely alapjognak nem minősülő jog tekintetében alkotmányellenes a megkülönböztetés, ha nincs ésszerű indoka. Rámutatott az AB, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem mindig függ a tulajdon alanyától, tárgyától, funkciójától és a korlátozás módjától is. A hallgatóságos vétő, mint a tulajdonjog – nem felülvizsgálható – korlátozásának alapja, sérti a tulajdonhoz való jogot⁸³⁰ és a *jogorvoslathoz való jogot* is. Ez utóbbi alapelvekre tekintettel *Salamon László* a többségi véleménnyel egyezően levezette, hogy a képviselő-testület döntésével szembeni jogorvoslat – bírói út – lehetősége alkotmányossági követelmény.⁸³¹ *Juhász Imre* alkotmánybíró⁸³² úgy vélte mulasztás miatt nem lett rendezve a helyi földbizottság helyzete, és kiemelte, hogy eleve az agrárkamarák területi szerveire kellett volna telepíteni a földbizottsági feladatokat ellátását.

A helyi földbizottsággal kapcsolatos problémák terén indokolt volt *dogmatikailag* és az *eljárás gyorsasága és egyszerűsítése* szempontjából a helyi földbizottság jogkörét és eljárási szerepét újragondolni, hogy megmarad-e a helyi földbizottság *közigazgatási jogi jellege*, és közigazgatási szervként határozzák meg azt, megfelelően kidolgozott *eljárási renddel* és *jogorvoslati lehetőséggel*. Vagy esetleg *konzultációs jogot* kapjon a földbizottság, és *mint fél* vehet részt az eljárásban, mint *magánjogi érdekelt lépve fel állásfoglalás-tételi kötelezettség nélkül, de önálló perindítási joggal*, hiszen dogmatikailag is illeszkedhet a *civiljogi* és *nem közigazgatási jogi szemlélet* a helyi földbizottsági funkció ellátásához. Felmerült az is, hogy az Fftv. léte során e jogintézmény egyszerűen *elsorvad*, mivel látható volt, hogy az érdemi döntési jog a szakmailag is megalapozott mezőgazdasági igazgatási szerv kezébe kell, kerüljön előbb vagy utóbb.

9.2.2. A helyi földbizottság jogállásának és eljárásának változásai

Az Alkotmánybíróság többször is vizsgálta a helyi földbizottsággal kapcsolatos szabályokat. A 18/2016. (X. 20.) AB határozat a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése utolsó mondatának „a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel

⁸³⁰ Közvetetten pedig a felek szerződési szabadságát.

⁸³¹ Salamon László alkotmánybíró párhuzamos indoklása

⁸³² Lásd Juhász Imre alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött párhuzamos indokolását.

és a mezőgazdasági igazgatási szervvel” szövegrésze alaptörvényellenességét állapította meg, illetve semmisítette meg. A Fétv. 103/A. § (2) bekezdése akkor a következő szöveggel maradt hatályban: „A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23–25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselőtestület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli.” A képviselő-testülethez fordulás jogorvoslata azóta teljesen kikerült a jogszabályból, 2019. január 11-től hatálytalan.

A 3224/2019. (X. 11.) AB határozat alapjául szolgáló indítvány pedig azt sérelmezte, hogy a helyi földbizottságoknál a demokratikus legitimitáció hiányzik, illetve, hogy a termőföldet érintő adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának helyi földbizottságként kibocsátott állásfoglalása – különösen vétő alkalmazásakor – érdemben eldönti a jogügylet sorsát. Az Alkotmánybíróság e határozatában kifejtette, hogy – a földbizottság helyettesítőjeként – nem vizsgálható a Kamara demokratikus legitimitációja, mivel a demokratikus legitimitáció csak közhatalmat gyakorló intézményeknek a közhatalmi tevékenysége tekintetében értelmezhető. A földbizottság nem közhatalmat gyakorol a termőföld adásvételével kapcsolatos eljárásban, nem hatósági jogkörben, hanem közvetett magánjogi érdekelteként jár el. A törvényhozó a földbizottságot nem közhatalom gyakorlására hatalmazta fel, nem hatósági jogkört biztosított számára. A földbizottság vizsgálhatja a családon belüli ügyleteket is, a szerződés jóváhagyásakor értékelnie kell a szerzésre vevőként, elővásárlásra jogosultként jelentkező személyen kívül annak közeli hozzátartozóit is, ideértve az e személyi kör tulajdonában álló jogi személyt is. Figyelembe kell vennie azt is, ha a korábbi földszerzéseket családon belüli ügyletként, pl. ajándékozással másik közeli hozzátartozó javára engedték át, de azt is, ha a használat akár továbbra is egy kézben összpontosul. A földbizottságnak a szerződés értékelésekor figyelembe kell vennie a vételárat is, és ehhez a törvény értelmében a föld jövedelemtermelő képességét kell alapul venni, ami nem vet fel alkotmányossági kérdést a tulajdonhoz való alapvető joggal összefüggésben; alapos okkal a felek a szerződésben eltérhetnek ettől a szabálytól.⁸³³ A földforgalmi szabályozás célja a birtokviszonyok

⁸³³ 3224/2019. (X. 11.) AB határozat [77]

átláthatósága, átláthatóbb birtokviszonyok kialakulása volt, melynek sajátos szereplője a földbizottság. A termőföld véges jószág, ezért fontos feladat a tulajdonjogi viszonyok világos rendezése, és nem ellentétes az Alaptörvénnyel egy stabil birtokszerkezet kialakítására törekvés, emellett a korlátozásnak felismerhető célja van. A földbizottságok számára biztosított jogosultság a termőföldre vonatkozó adásvételi szerződés megakadályozására nem ellentétes az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított, és a P) cikkel a termőföld tekintetében korlátozott tulajdonhoz való joggal. A vizsgált szabályok a fentiek miatt nem sértik a tulajdonhoz való alapvető jogot.⁸³⁴ A helyi földbizottság szükséges eszköznek mutatkozott az elérni kívánt cél érdekében, alkalmas a cél elérésére, továbbá megfelelő egyensúlyt teremt a termőföld védelme érdekében.

A 2018. évi CXXXVI. törvény teljesskörű *módosítást* hozott 2019. január 11-től kezdődő hatállyal. A földbizottsági állásfoglalás közvetlen vitatását lehetővé tevő kifogás jogintézménye megszűnt, a kifogás jogintézményét a jogalkotó más jogintézménnyel nem helyettesítette. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben közigazgatási pernek továbbra is van helye, de a bíróság korábbi reformatórius jogkörét kasszációs jogkörre változtatta a jogalkotó. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szembeni közigazgatási perben – reformatórius jogkör hiányában – a bíróság nem hagyhatja jóvá a szerződést a felperessel, még abban az esetben sem, ha a helyi földbizottsággal, illetve a helyi földbizottság nem támogató döntéséhez kötött mezőgazdasági igazgatási szervvel ellentétes következtetésre jut. A kasszációs jogkörben eljáró közigazgatási és munkaügyi bíróság jogszabálysértés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi új eljárás lefolytatásának elrendelése mellett, de a földbizottság állásfoglalásának jogszerűségét a bíróság nem vizsgálhatja.

A helyi földbizottságok jogkörében ekkortól már kimondva is a Nemzeti Agrárkamara (a továbbiakban: NAK) területi szervei járnak el, az Fftv. 68. §-ában levő helyi földbizottságra vonatkozó korábbi szabályai hatályon kívül helyezésre kerültek, jogállása és szempontrendszer az Fftv. új, 23/A. §-ába került be. E szakasz értelmében az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő NAK⁸³⁵ a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve, mint helyi földbizottság foglal állást az alábbi *szempontok*⁸³⁶

⁸³⁴ 3297/2019. (XI. 18.) AB határozat [33]

⁸³⁵ Nemzeti Agrárkamara (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara)

⁸³⁶ Fftv. 23/A. § (1) bek.

szerint: az adásvételi szerződés megfelel-e a birtokviszonyok átláthatóságára, a spekulatív földszerzések megelőzésére, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A korábbi szempontok egészültek ki az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésével és a mezőgazdasági generációváltás elősegítésével.

Az Fftv. 23/A. § (4) bekezdése kimondja, hogy a helyi földbizottságot adás-vételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos eljárásában az *ügyfél jogállása*, a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatának bírósági felülvizsgálata vonatkozásában pedig *keresetindítási jog* illeti meg *érdekelt félként*. Az előzőekben felvázolt lehetséges irányok közül a jogalkotó döntött, és az ügyféli jogállást és a keresetőségi jogot adta a helyi földbizottság kezébe, mely ügyféli jogállás addig levezethetően nem volt egyértelmű, sőt a Fétv. 27. § (2) bekezdésében az ügyféli jogállással rendelkezők felsorolását nézve, inkább hiányzott.⁸³⁷

A helyi földbizottságok kifejezett vétője nem minősült alaptörvény-ellenesnek, ettől függetlenül a földbizottságnak a döntése meghozatalakor az értékelését olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az a hatóság határozatának alapjául szolgálhasson, és tényállás-tisztázási kötelezettségének is eleget tegyen.⁸³⁸ Legfontosabb újítása a 2019-es módosításnak, hogy a helyi földbizottság állásfoglalása már nem köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ami sokszor okozott gondot, hiszen gyakorta előfordult, hogy a földhivatalnak, mint közigazgatási szervnek kellett az indokolási kötelezettsége alapján lényegében egy indokolást kitalálni adott esetben a helyi földbizottság ki nem fejtett, egyszavas döntéséhez. A módosítás egyértelművé tette, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban a földbizottság ügyfél, állásfoglalása nem szakhatósági állásfoglalás.

9.2.3. A helyi bizottság döntéshozatala, szempontok, az aránytalanság

A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül⁸³⁹

⁸³⁷ VARGA Zoltán [2019] 270.

⁸³⁸ 3297/2019. (XI. 18.) AB [25]

⁸³⁹ Korábban 15+15 nap lehetett az ügyintézési határidő.

adja ki az állásfoglalását. Az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a beszerzett információk együttes mérlegelése alapján a szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja, vagy nem támogatja. Figyelembe vesz minden további körülményt, így a jogosult és a közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában álló földeket térmérték és aranykorona érték szerint, korábbi jogügyleteket, mezőgazdasági termelőszervezetbeli tulajdoni részesedést, fiatal földműves, pályakezdő gazdálkodó minőséget, gazdaságátadással összefüggő tulajdonszerzést, az ügylet indokoltságát, birtokarányokat, vagy az ültetvény, felépítmény értékét. Köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni. Több elővásárlásra jogosultat támogathat vagy egyet sem, bár ez utóbbi esetben állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

Az Fftv. eddig is tartalmazta azt, hogy aránytalanul magas vételár esetén a helyi földbizottság vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadhatja az adásvételt. Azonban 2023. május 1-től hatályba lépő módosítás értelmében az aránytalanul magas haszonbérleti díjak 2022. július 1. óta létező elbírálásának mintájára az *aránytalansági szabályt*⁸⁴⁰ az adásvételek esetén is alkalmazni rendelte. Cél az aránytalanul magas vételár objektívabb mércéjének meghatározása. A húszéves jövedelemszámítás helyett települési átlagárat számítanak az előző naptári év adásvételeit alapulvéve,⁸⁴¹ és ezt a hatósági jóváhagyáshoz kötött ügyletek adataiból reprezentativitást biztosító módon településenként felsorolt települési átlagárral számolva határozzák meg. Az átlagárak a NAK honlapján kerülnek feltüntetésre. Magasabb vételárat csak a terület bizonyos előnyös tulajdonságaira, így különösen a föld kedvező alakja, fekvése, megközelíthetősége, domborzati viszonyai, AK-értéke, jó kultúrállapota, öntözhetősége etc. tekintettel lehet megállapítani. Ennek indokolását pedig az adásvételi szerződésnek is tartalmaznia kell. Ha erre való utalás nincs, akkor ezen előnyös tulajdonságok nem vehetők figyelembe. Az eltérést igazolni kell és a hatósági jóváhagyási eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására a vételár arányosságát az eladó vagy megbízása alapján a vevő köteles bizonyítani.⁸⁴²

⁸⁴⁰ Fftv. 24. § (4) (5) bek.

⁸⁴¹ Kivéve az állami földértékesítés vételárait, mert ott nincs maximum ár.

⁸⁴² Erdő esetében továbbra is az ötvenéves termelési ciklusra számított jövedelemtermelő képességet kell figyelembe venni.

A módosítás szerint még azt is vizsgálni kell a vevőnél vagy az elővásárlásra jogosultnál, hogy milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel és hogy a szerzése elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság megszerzésére irányul-e.⁸⁴³

9.3. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntése

A mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárásában kétféle döntést hozhat a szerződés jóváhagyását illetően: vagy megtagadja a szerződés jóváhagyását, vagy jóváhagyja azt.⁸⁴⁴ A mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés jóváhagyását *megtagadja*,⁸⁴⁵ ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását. Ez utóbbi fordulat szintén problémás, hiszen úgy hangzik, hogy kötelező a megtagadás.

A mezőgazdasági igazgatási szervnek *meg kell tagadnia*⁸⁴⁶ az adás-vételi szerződés és a csereszerződés jóváhagyását, ha

a) utóbb megállapítja, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése miatt az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, vagy

b) a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adás-vételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki; jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása áll fenn; vagy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot szabott ki.⁸⁴⁷

A földvédelmi bírság, mint kötelező megtagadási ok kapcsán azonban az Alkotmánybíróság a 18/2018. (XI.12.) AB *határozatában* rögzítette, hogy a visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközött az a bírói jogértelmezés, mely szerint nem lehetett az Fftv. 27. § (2) bekezdés *b)* pont *bb)* alpontját akként értelmezni, hogy kizárólag az e rendelkezés hatálybalépését

⁸⁴³ Fftv. 24. § (6) bek.

⁸⁴⁴ Lásd 2/2018. (IX. 17.) KMK vélemény a földforgalmi ügyek egyes kérdéseiről.

⁸⁴⁵ Fftv. 27. § (1) bek.

⁸⁴⁶ Fftv. 27. § (2) bek.

⁸⁴⁷ Quasi megtagadási ok, lásd ANKA Márton Tibor álláspontjára korábban történt utalást.

követően kiszabott földvédelmi bírság eredményezze az újonnan bevezetett joghátrány alkalmazását, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását. Ezért az Alkotmánybíróság az Alaptörvénnyel ellentétes jogerős bírói döntést, a Budapest Környéki Törvényszék 24.Kf.20.623/2016/3. számú ítéletét megsemmisítette. Hasonlóképp járt el az Alkotmánybíróság a haszonbérleti szerződések jóváhagyásánál is, kimondta, hogy az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelményként határozza meg, hogy a rendelkezés hatályba lépését – 2014. január 1-jét – követően jogerősen kiszabott földvédelmi bírság esetén kell a haszonbérleti szerződés jóváhagyását az adott rendelkezés értelmében megtagadni. Erre tekintettel az Alkotmánybíróság a Kúria Kfv.II.37.800/2016/9. számú ítéletét megsemmisítette.

Az érdemi hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 60 nap volt, amely eredetileg egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható volt, azonban 2016. január 1-jétől a 30 napos meghosszabbítás lehetőségét kivette a jogalkotó, majd pedig 2018. január 1-jétől azt 80 napra emelte.⁸⁴⁸ melybe nem számít bele az eklózetes vizsgálat szerinti közbenső döntés meghozatala és a jegyzői okiratok mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam. ⁸⁴⁹ Ha a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.⁸⁵⁰

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés vagy a csereszerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére is megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását. A helyi földbizottság állásfoglalását az adásvételi szerződést, csereszerződést jóváhagyó, vagy azt megtagadó határozata meghozatalakor, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe. Ha a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe

⁸⁴⁸ Fétv. 30. § (1) bekezdésének módosításai.

⁸⁴⁹ Fétv. 30. § (2) bek., az előzetes vizsgálatnál 15 nap, lásd Fftv. 23. § (1)(3)(3a) bek.

⁸⁵⁰ Fétv. 36. § (1) bek.

lépjen. Az eladó 15 napos határidővel, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan gyakorolhatja a választási jogát, máskülönben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a vevő helyébe lép.

A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja, erről döntést hoz. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal, ha szükséges az ingatlanügyi hatósággal is.

A mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági eljárásában hozott döntésével szemben közigazgatási peres úton lehet fellépni, a *közigazgatási perben* a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg,⁸⁵¹ mindössze arra van lehetősége, hogy hatályon kívül helyezze a döntést a nem megfelelő indoklása miatt, hiszen bizonyítás felvételére nincs lehetőség, tehát érdemben nem tudja a földhivatal döntésének alapját felülvizsgálni. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szembeni közigazgatási perben - reformatórius jogkör hiányában - a bíróság nem hagyhatja jóvá a szerződést a felperessel, még abban az esetben sem, ha a helyi földbizottsággal, illetve a helyi földbizottság nem támogató döntéséhez kötött mezőgazdasági igazgatási szervvel ellentétes következtetésre jut. A kasszációs jogkörben eljáró bíróság jogszabálysértés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi új eljárás lefolytatásának elrendelése mellett, de a földbizottság állásfoglalásának jogszerűségét nem vizsgálhatja.

⁸⁵¹ Fftv. 30. § (5) bek.

10. A földhasználati jogosultság megszerzésének korlátai

10.1. földhasználati jogosultság megszerzésének jogcímei

A mezőgazdasági föld használatának átengedése⁸⁵² az Fftv. szabályai szerint a haszonbérlet, szívésségi földhasználat,⁸⁵³ illetve rekreációs célú földhasználat *jogcímén*⁸⁵⁴ történhet.⁸⁵⁵ A földre vonatkozó haszonélvezeti joggal rendelkezőt a földtulajdonossal egy oldalon, a használatba átengedőnek tekinti. A feles bérlet és részesművelés jogímei korábban is vitatottak voltak, ezért a jogalkotó kivezeti őket, 2019. január 11-től ilyen jogcímen nem köthető új szerződés. Az öröklés jogcímén szerzett haszonbérletre nem kell alkalmazni az Fftv. rendelkezéseit.

A használati jogcímei közé 2015. január 1-től bevezetett jogcím; a *rekreációs célú földhasználat*⁸⁵⁶ specialitása, hogy egyik oldalon a települési önkormányzat áll, mint használatba adó, a másik oldalon pedig földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó áll. A szerződés tárgya 1-től 5 gazdasági évre kiterjedően az önkormányzat legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földjének használatba adása a saját, illetve az együttélő családtagok szükségleteinek fedezésére.

A használat átengedhető, szívésségi földhasználat jogcímén továbbengedhető a családi mezőgazdasági társaság részére, ahol a továbbengedő tag. Az átengedés hatósági jóváhagyásra köteles aktus.⁸⁵⁷ A föld használatával összefüggő szolgalmi jog, haszonvételi jogok és szomszédjogok gyakorlására a Ptk. és Fétv. rendelkezéseit kell alkalmazni, azonban a földhasználati szerződés esetén a Ptk. szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatók, ennek jogkövetkezménye a semmisség.⁸⁵⁸ A használat átengedésének bizonyos esetei - pl. a közeli

⁸⁵² A mezőgazdasági földek használata alapvetéseiről lásd még CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/1], OLAJOS István [2013], BOBVOS Pál [2015/5]

⁸⁵³E három földhasználati jogcím esetén a Fétv.-ben foglalt szabályozás az irányadó az Fftv. 38. § (3) bek. alapján, a szívésségi földhasználat szerződése alapján közeli hozzátartozó részére ingyenes engedhető át. Más esetekben a haszonbérletre vonatkozó szabályok az irányadóak. (Fétv. 68. § (1) bek.)

⁸⁵⁴ A jogcímei taxációjának célja a különféle földhasználati jogcímeiben megbúvó, és a törvényi szabályok kijátszására irányuló jogalkalmazói visszaélések visszaszorítása.

⁸⁵⁵ Fftv. 38. § (1) bek., itt nem tárgyalt, de a jogszabályhelyen további szabály az erdőnek minősülő föld esetében írja elő a Fétv.-ben meghatározott jogcímei használatát.

⁸⁵⁶Fftv. 38. § (1a) bek.

⁸⁵⁷ Fftv. 39. §

⁸⁵⁸ Fétv. 45/A. §

hozzátartozó részére történő átengedése⁸⁵⁹ - nem minősülnek a *használat átengedésének*. Ugyanakkor a föld *alhaszonbérbe adása* - a vetésforgó vagy élőmunka-ráfordítást igénylő esettől eltekintve⁸⁶⁰ - tilalmazott,⁸⁶¹ annak jogkövetkezménye a semmisség.⁸⁶² A mezőgazdasági föld haszonbérletének időtartama korlátozott, legalább 1 legfeljebb 20 gazdasági évre köthető meg.

10.2. A földhasználati jogosultság megszerzésének alanyai

A földhasználati jogosultság megszerzésének alanyai; a *földműves* és a *mezőgazdasági termelőszervezet*. Speciális rendelkezések vonatkoznak a *tanyára*, mivel a földhasználati jogosultságot földműves nem minősülő természetes személy vagy mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy is megszerezheti.

Privilegizált jogi személyek is szerezhettek földhasználati jogosultságot; ilyen lehet az agrárágazathoz tartozó szakképzési⁸⁶³ feladatot ellátó intézmény vagy felsőoktatási intézmény, amelynek szerzése célzatos; azt az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott oktatási vagy tudományos kutatási alapeladatának ellátása végett szerezhetheti meg; míg a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális vagy gazdasági tevékenység folytatása céljából szerezhethet földhasználati jogosultságot. Ki van zárva a földhasználati jogosultság megszerzéséből az a gazdálkodó szervezet, amely nem minősül átlátható szervezetnek,⁸⁶⁴ illetve a nyilvánosan működő részvénytársaság.⁸⁶⁵

A nyilatkozatok a földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele; így magában a földhasználati szerződésben nyilatkozni kell, hogy a föld használatát másnak nem engedi át - kivéve a földműves közeli hozzátartozója, legalább 25%-ban az ő vagy közeli hozzátartozója tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság részére, amelyben tag, illetve vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása vagy erdőgazdálkodási cél van - továbbá azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Ugyancsak nyilatkozni kell a szerződésben, hogy nincs földhasználati díjtartozása, pályakezdő gazdálkodó esetén pedig a földhasználati

⁸⁵⁹ Fftv. 13. § (2) bek. aa) pontja, Fétv. 42. § (2) bek. aa) pontja

⁸⁶⁰ Fétv. 65. § (1) bek.

⁸⁶¹ Éppen a személyes megművelési kötelezettség megvalósítása érdekében. Lásd az Fftv. 42. §-hoz fűzött indokolását.

⁸⁶² Fétv. 64. §

⁸⁶³ Korábban „köznevelési” terminológiával.

⁸⁶⁴ A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint.

⁸⁶⁵ Fftv. 41. §

jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül bejelentett lakosként életvitelszerűen a föld helye szerinti településen fog tartózkodni, mező-és erdőgazdasági tevékenységet, kiegészítő tevékenységet folytat; újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnél pedig kötelezettséget kell vállalni, hogy 1 éven belül mezőgazdasági üzemközpontot létesít helyben.

866

10.3. A földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó eljárás szabályai

A föld használati joga megszerzéséhez – a tulajdonjog megszerzéséhez hasonlóan – főszabályként a mezőgazdasági igazgatási szerv *jóváhagyása* szükséges.⁸⁶⁷ Ha az Fftv. eltérően nem rendelkezik, a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.⁸⁶⁸ Hasonló az eljárás menete is, mint a földtulajdonszerzés esetén, annak szabályai vonatkoznak rá bizonyos eltérésekkel. Létezik az előzetes vizsgálat lehetősége, a jegyzői eljárás és az előhaszonbérleti jogok bejelentése is. A haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásának szabályai kiemelt jelentőségűek, de vannak hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések is. A hatósági eljárás során az előzetes vizsgálat alapján hozott megtagadási okok megsértése, az előhaszonbérleti joggal érintett haszonbérleti szerződés közzétételének mellőzése, a haszonbérleti szerződésnek kizáró okkal érintett előhaszonbérleti jogosulttal (az alakszerűségi előírásoknak nem megfelelő vagy nem az előhaszonbérletre jogosulttól származó nyilatkozat esetén) való jóváhagyása *súlyos eljárási jogszabálysértésnek* minősül, ezért az eljárásban hozott jóváhagyó határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.⁸⁶⁹ A szerv a haszonbérleti szerződést az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség alaki és tartalmi szempontjai alapján vizsgálja meg. Azonnali megtagadási ok a jogszabályi előírások megsértésével létrejött (semmisnek minősülő) szerződés, valamint a nyilatkozatokkal kapcsolatos hiányosságok. A megfelelő módon és tartalommal tett *nyilatkozat* léte és

⁸⁶⁶ Fftv. 42. §

⁸⁶⁷ Az Fftv. 39. §-hoz fűzött indokolás.

⁸⁶⁸ Fftv. 39. §

⁸⁶⁹ Fétv. 2023. január 1-jétől hatályos 84/A. §-a, továbbá lásd a korábban írtakat.

becsatolása – akárcsak a földtulajdonjog megszerzésénél⁸⁷⁰ – ebben az esetben is a jogosultság megszerzésének a feltétele. A földhasználati jogosultság szerzési mértékének korlátozása a tulajdonszerzési korlátozásoknak⁸⁷¹ felel meg azzal, hogy a mezőgazdasági termelőszervezet legalább egy éve tagjának tulajdonában álló földjének használatával 1800 hektár birtokot (birtokmaximum) szerezhethet.⁸⁷²

A használati jogok megszerzésének eljárási kérdéseit a *tulajdonszerzéshez* hasonlóan határozza meg a jogszabály. A tulajdonszerzéshez kapcsolódó elővásárlási jog mellett ezért ismeretes az *előhaszonbérleti jog*⁸⁷³ intézménye – voltaképpen az elővásárlási jog logikájának megfelelő ütemben – és a jegyzői eljárás, valamint adott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására irányuló eljárás is hasonló a föld tulajdonjogának megszerzését célzó jogügyletek szabályozásához. A tulajdonszerzéshez képest sajátos a szerzés alanyi köre – így az előhaszonbérleti jog jogintézményének szabályozása – ebben a tekintetben mutat eltérést az elővásárlási jogtól. A haszonbérlet stáusz elismertségének időhöz és területhez kötöttségén túl az előhaszonbérleti jog kizárásának eseteit is figyelembe véve.⁸⁷⁴ A jóváhagyás megtagadásának oka ha utóbb megállapítja, hogy már az előzetes vizsgálatkor a szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye; ha a haszonbérleti szerződés alkalmas a jogszabályi korlátozások megkerülésére irányuló, illetve a valójában átruházásra irányuló jogügyletek, a visszaélésszerű joggyakorlás, valamint a kötelezettségvállalások teljesítésére való alkalmatlanság és a földvédelmi bírság vagy földhasználati díjtartozás esetköreiben merülnek fel.⁸⁷⁵ Az Alkotmánybíróság – akárcsak a tulajdonszerzésnél – a haszonbérleti szerződések jóváhagyásánál is, kimondta, hogy az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelményként határozza meg, hogy a rendelkezés hatályba lépését – 2014. január 1-jét – követően jogerősen kiszabott földvédelmi bírság esetén kell a haszonbérleti szerződés jóváhagyását az adott rendelkezés értelmében megtagadni.⁸⁷⁶

A jogalkotó lehetőséget adott a mezőgazdasági igazgatási szervnek, hogy értékelje azt is – és egyben a kötelező megtagadási esetkörökön kívül

⁸⁷⁰ Hiánypótlási itt is egy esetben- a közeli hozzátartozói minőség igazolása kapcsán – van a Fétv. 81. § (1) bek. értelmében.

⁸⁷¹ Visszaütal az Fftv. 16. §-ára.

⁸⁷² Fftv. 43. §

⁸⁷³ Ennek szabályai korábban ismertetésre kerültek.

⁸⁷⁴ Fftv. 48. § (1) bek. a)-e) pontjai

⁸⁷⁵ Fftv. 53. § (1) bek.

⁸⁷⁶ 20/2018. (XI.14.) AB határozat

megtagadási lehetőséget biztosít⁸⁷⁷ akkor – ha az előhaszonbérletre jogosult a birtokában álló föld 25 %-ának megfelelő területen a földhasznosítási kötelezettségének termelés folytatása nélkül tett eleget.⁸⁷⁸ A korábban megtagadási lehetőségként szereplő ok; a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás (haszonbér) értékének az aránytalansága 2022. január 1-jével bekerült a megtagadási okok közé.⁸⁷⁹

*Nem kell hatósági jóváhagyás*⁸⁸⁰ az állam, illetve önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának átengedéséhez; a tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz; a közeli hozzátartozók közötti, valamint a gazdaságátadási szerződés általi átadással megvalósuló földhasználati szerződéshez; továbbá a mezőgazdasági termelőszervezet, mint földhasználó és annak közeli hozzátartozója vagy legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti szerződéshez; a privilegizált jogi személyek általi szerzéshez és a tanya földhasználati jogosultságának átengedéséhez. Nem kell hatósági jóváhagyás a haszonélvezeti jog közeli hozzátartozó javára vagy végintézkedéssel történő alapításáról szóló szerződés érvényességéhez.⁸⁸¹

A közös tulajdonban álló földek használatának szabályai tekintetében a Fétv. előírja,⁸⁸² hogy a használatról *használati megosztásról* szóló megállapodás alapján meg kell határozni a tényleges használati rendet, amely az összes tulajdonostársra kiterjed, és térképi kimutatással együtt be kell jegyeztetni a földhasználati nyilvántartásba. Ennek elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság – amennyiben 60 napot meghaladóan nincs bejegyzett földhasználó – 30 napos határidő tűzésével felszólítja a tulajdonostársakat a megállapodás megkötésére és bejelentésére. Ha ez nem történik meg, akkor a Kamara területi szerve az ingatlanügyi hatóság megkeresése alapján 5 évig hatályos sorsolási renddel dönt arról, amely ellen nincs jogorvoslatnak helye, mindössze kifogást lehet benyújtani a Kamara területileg illetékes szervéhez a sorsolást követő 8 napon belül. A kifogásról a Kamara 15 napon belül dönt.⁸⁸³ Mellőzhető a használati megosztásáról szóló megállapodás, ha a földrészlet teljes területét egyetlen személy használatába adják.⁸⁸⁴

⁸⁷⁷ Fftv. 53. § (2) b) pontja

⁸⁷⁸ Például a biotermelés szélsőséges eseteiben a gazda erre hivatkozással nem trágyáz, nem végez semmilyen tevékenységet, a föld csak úgy magától „dolgozik” a területalapú támogatásokért.

⁸⁷⁹ Fftv. 53. § (2) bek. a) pontjából átkerült az (1) bek. g) pontjába.

⁸⁸⁰ Fftv. 59. § (1) bek.

⁸⁸¹ Fftv. 37. § (4) bek.

⁸⁸² Fétv. vonatkozó X. fejezete

⁸⁸³ Elutasítja vagy helyt ad, és akkor új sorsolás megtartására kerül sor. (Fétv. 76. § (7) bek.)

⁸⁸⁴ Fétv. 71. § (1a) bek.

A haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződésnek, a haszonbérleti szerződés módosításának, valamint az olyan haszonbérleti szerződésnek, melynek létesítése során nem áll fenn haszonbérleti jog, valamint az olyan haszonbérleti szerződés esetében is, melynek létesítése során előhaszonbérleti jog nem áll fenn több földhasználatának valamely földhasználati jogcímen történő átengedéséről szóló szerződést akkor lehet jóváhagyni, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy.⁸⁸⁵

10.4. A haszonbérlet, alhaszonbérlet változó szabályai és a haszonbér

A haszonbér a szerződő felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár. Ha a szerződő felek a természetben történő teljesítésben állapodnak meg, a haszonbér mértékének vagy mennyiségének előre meghatározottnak kell lennie, ennek hiányában a szerződés *semis*. Azt időszakonként utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell teljesíteni. Ha a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött haszonbérleti szerződés a naptári év végét megelőzően 6 hónapon belül jött létre vagy a hatósági jóváhagyáshoz kötött haszonbérleti szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a naptári év végét megelőző 90 napon belül hagyta jóvá, az első esedékes haszonbért a szerződés létrejöttét követő évre vonatkozó haszonbérrel együtt kell teljesíteni, kivéve, ha a felek más határidőben állapodnak meg.

2022. január 1-től a haszonbért banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján kell megfizetni,⁸⁸⁶ átláthatóbbá téve a fizetést és a „zsebbe fizetést” nehezítendő. A felek ettől eltérő megállapodása *semis*, így a felek ettől eltérő tartalmú megállapodása érvénytelen lesz, azt – jóváhagyáshoz kötött szerződés esetén – a mezőgazdasági igazgatási szerv el fogja utasítani. A Fétv. felsorol kivételeket,⁸⁸⁷ vagyis olyan eseteket, amikor a haszonbér megfizetését nem átutalás vagy belföldi postautalvány útján rendezik a felek. Így ha a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld vagy földek térmértékének összege nem éri el az 1 hektárt; hozzátartozók közötti haszonbérlet esetén; tanya haszonbérletére irányuló jogügylet esetén; abban az esetben, ha a haszonbérlet legalább 25%-ban a bérbeadó tulajdonában vagy a bérbeadó közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy abban az esetben, ha a haszonbérlet olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben a bérbeadó tag.

⁸⁸⁵ Fftv. 56. § (4) bek.

⁸⁸⁶ Fétv. 50. § (3) bek.

⁸⁸⁷ Fétv. 50. (4) bek.

Külön figyelni kell erre a szerződések megújításánál, mert a hatósági jóváhagyása során a mezőgazdasági igazgatási szerv ezt vizsgálja és e hiba miatt megtagadja a szerződés jóváhagyását. Az addigi haszonbérlő nemcsak a földhasználati jogosultságát veszítheti el ezzel, hanem a volt haszonbérlői előhaszonbérlési státuszát is. Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adásának vizsgálata körében döntő jelentőségű az írásbeli haszonbérlési szerződés tartalma és értelmezése. A mezőgazdasági üzemközponthoz tartozást a haszonbérbeadó vonatkozásában kell értékelni.⁸⁸⁸

2022. január 1-je után szigorodtak az egybefoglalt vételár és haszonbér szabályai. Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással *szomszédosak*. Egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adásra akkor is sor kerülhet, ha a földek bejegyzett földhasználója legalább *három éve* ugyanaz a személy és a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek.⁸⁸⁹ Ilyen esetben a földműves tulajdonostárs az előhaszonbérlési akkor gyakorolhatja, ha az előhaszonbérlési jogosultsága valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll. Bővült az alhaszonbérletbe adás lehetősége. Az *aránytalanul* magas bérlési díjak esetén a haszonbérlési szerződések elutasítása kötelezővé vált. A haszonbér értékét aránytalanul magasnak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos haszonbér mértékétől való eltérést indokolják. Eltérés pedig csak olyan objektív szempontok alapján lehetséges, mint például a föld fekvése, a föld minősége, a terület öntözhetősége etc., és az eltérés okát már a szerződésbe kell foglalni. A haszonbér értékének az arányosságát a haszonbérbeadónak kell bizonyítani. Változtak a haszonbérlési szerződés felmondásának szabályai is. Abban az esetben, ha az előhaszonbérlő a haszonbérlési szerződés szerinti haszonbérlő helyébe lépett, kérheti a szerződés haszonbérlési díj módosítását a szerződés létrejöttétől számított 6 hónapon belül. Ha a piaci viszonyok miatt a haszonbérlési díjat csökkentik, a haszonbérbeadó a szerződést a gazdasági év végére nem mondhatja fel. Ha a földet a haszonélvező adja használatba, akkor a haszonbérlési szerződéshez csatolni kell az igazolást, hogy a földtulajdonos részére a haszonbérlési jog gyakorlásának a lehetőségét felajánlották.

Felmerült, hogy a *haszonbérlési szerződések módosítása* vajon szerződésátruházásnak vagy új szerződésnek tekinthető. A Fétv. 50/A. §-a szerint a hosszabb távra (legalább 10 évre) kötött haszonbérlési szerződések esetén – a szerződéskötést követő 5 év elteltével – bármelyik szerződő fél

⁸⁸⁸ EBH2017. K.26.

⁸⁸⁹ Fftv. 47. § (5) bek.

kezdeményezheti a szerződésben meghatározott bérleti díjnak az adott időpontban irányadó, helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra történő módosítását. Ez a lehetőség tehát mind a tulajdonos bérbeadót, mind pedig a haszonbérlőt megilleti, vagyis irányulhat a haszonbér emelésére (a bérbeadó részéről) és csökkentésére is (a haszonbérlő részéről), természetesen a piaci haszonbér függvényében. A kezdeményezéshez igazságügyi szakértői véleményt kell csatolni. Amennyiben a piaci haszonbérleti díj a szerződésben meghatározott díj mértékétől legalább 20%-kal eltér, az ellenérdekű fél 30 napos jogvesztő határidővel a szerződést felmondhatja, vagy bírósághoz fordulhat a piaci díj megállapítása érdekében. Ezek elmaradása esetén a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítotttnak kell tekinteni. A bírósági eljárást a Fétv. rendelkezése szerint nem a módosítást kezdeményező, hanem az azt vitató félnek kell megindítania, és a jogszabály a bírósági döntést a piaci haszonbérleti díj meghatározására korlátozza. Igazságügyi szakértői véleményt már a haszonbér módosítására vonatkozó kezdeményezéshez is csatolni kell. Az ellenérdekű fél a bíróság határozatának jogerőre emelkedésétől számított 30 napos – jogvesztő – határidő mellett mondhatja fel a szerződést a gazdasági év végére. A Fétv. 110/A. §-a a Fétv. 50/A. §-a szerinti szerződésmódosítási kezdeményezés alkalmazását a módosítás hatálybalépése előtt megkötött azon haszonbérleti szerződések esetén is lehetővé tette, amelyekben a hatálybalépés után tulajdonosváltás, vagyis jogszabályon alapuló szerződésátruházás következett be. A Fétv. hivatkozott rendelkezései – sajátos szabályozási feltételek mellett – lehetőséget biztosítanak a felek számára a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződés meghatározó tartalmi elemének, a bérleti díj összegének a módosítására. Ez a módosítási lehetőség a felek esetleges szerződési akaratának függvényében nem biztos, hogy szerepelt a korábban megkötött szerződésekben, bár ezt kizárni nem lehet. Ez a lehetőség azonban – a jogszabály erejénél fogva – részévé vált a korábban már megkötött szerződéseknek is, ami a szerződés elemeinek megváltozását, bővülését, tehát a szerződés módosulását eredményezi függetlenül attól, hogy az érintett felek ezzel a törvényi, azaz szerződési lehetőséggel élnek-e vagy sem. A Fétv. 50/A. §-ába foglalt rendelkezések tehát a már megkötött szerződések – mögöttes – tartalmának megváltoztatását jelentik, figyelemmel a Ptk.-nak a szerződések módosítására vonatkozó általános szabályára. ezt azonban nem találta a Ptk.-val, illetve a Ptké.-val inkohérensnek vagy aggályosnak az Alkotmánybíróság, mivel a módosítás elfogadásakor⁸⁹⁰ előálltak olyan

⁸⁹⁰ 2015. december

körülmények, amelyek a tartós szerződéses jogviszonyokba való jogszabállyal történő beavatkozást szükségessé tették, és annak feltételeit a jogalkotó igazolta. Így az állami földekre a 20, illetve egyes esetekben az 50 évre szóló, és 2015 decemberében még hatályban lévő haszonbérleti szerződések döntő hányadát még az EU csatlakozás előtt kötötték, és 2003 végéig bizonytalan volt, hogy 2004-től kezdődően az ún. SPS (támogatásijogosultság-alapú) vagy a SAPS-TopUp (földhasználati alapú) támogatás kerül-e bevezetésre, melynek annyiban van jelentősége, hogy mindkét támogatási rendszer más-más prioritásokon alapul, így a földpiacra gyakorolt hatásuk is eltérő. Ezen felül az EU közös agrárpolitikája – a költségvetési időszakokhoz igazodóan – 7 éves ciklusokra oszlik. Magyarország számára ezek a ciklusok az alábbiak szerint alakultak: 2004-2006, 2007-2013, 2014-2020. Ezen ciklusokon belül jellemzően megváltoztak a támogatási prioritások is, amelyek közvetlenül érintették a földhasználathoz kapcsolódó támogatások mértékét, az igénybevétel feltételeit. A szerződésátruházás a 2014. március 15-én hatályba lépett új Ptk. jogintézménye, célja a teljes szerződéses pozíció, a jogok és kötelezettségek átruházása. Az új Ptk.-nak a szerződésátruházásra vonatkozó miniszteri indokolása rögzíti, hogy „a kódex a magyar magánjogban először ad tételes szabályokat a szerződésátruházás jogintézményére.” A Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint abban az esetben, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át kell alkalmazni. A Ptk. 6:211. §-a szerint, ha valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése folytán száll át másra, a szerződésátruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Ptké. rendelkezése alapján tehát, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött bármely szerződés esetében a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át valamely más jogalanyra, akkor a korábbi szerződést megszüntnek kell tekinteni, és az „új” szerződő fél tekintetében egy új szerződés létrejöttét⁸⁹¹ kell megállapítani. Ilyen rendelkezés a felek megállapodásán alapuló szerződésátruházás esetében nem érvényesül. A fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság – hivatalból eljárva – megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenességet idézett elő azáltal, hogy a Ptké. 53/C. §-ában nem

⁸⁹¹ A polgári törvénykönyv 1913. évi tervezete az egyéb megszűnési okok között szabályozta volna az újítást, az 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat pedig az újítást az „Újítás. Elengedés. Egyesülés.” című fejezetben szabályozta.

szabályozta az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből fakadó jogállami jogbiztonság követelményének megfelelően a jogszabály rendelkezésén alapuló szerződésátruházás részletszabályait.⁸⁹² A Fétv. átvágva a gordiuszi csomót 2023. január 1. napjával kezdődő hatállyal kimondta, hogy a Fftv. szerinti földhasználati szerződés esetén a Ptk. szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatók, az ebbe ütköző szerződés semmis.⁸⁹³

A helyi földbizottságként eljáró agrárkamarai területi szerv a haszonbérletek jóváhagyása során, ha olyan szerződésről értesül, amelyben aránytalanul magas haszonbér van kikötve, úgy hivatalosan is jelezheti ezt a földhivatalnak, sőt ilyen esetben perképeség megilleti a jóváhagyó határozattal szemben, ami egy erős jogosítvány. 2023. január 1-jétől módosult a „volt haszonbérlet” fogalma, továbbra is kiemelt ranghelyen áll az előhaszonbérleti sorrendben, de hosszabb ideig lehet hivatkozhat rá, az eddigi egyéves hivatkozás után is hivatkozhat rá, kivéve, ha eltelt egy évben a földhasználatot bejegyzett földhasználóként maga a tulajdonos vagy a haszonélvező gyakorolta. A volt haszonbérletet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre.⁸⁹⁴

10.5. Feles bérlet, részesművelés

A feles bérlet és a részesművelés inkább tradicionális formák, de visszaélésekre adtak alapot, a korlátozások alóli kibújás és átláthatatlan viszonyok övezték.⁸⁹⁵ A jogalkotó végülis úgy döntött, hogy ezen földhasználati formákat kivezeti a szabályozásból, a 2018. évi CXXXVI. törvény hatályba lépését, 2019. január 11-jét követően új feles bérleti és részesművelési szerződés nem köthető, a fennálló feles bérleti és részesművelési szerződések időbeli hatályát a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépését követően meghosszabbítani nem lehet. A megkötött feles bérleti, valamint részes művelési megállapodások 2028. december 31. napjával törvény erejénél fogva megszűnnek. A felek a szerződés megszűnését követően kötelesek egymással elszámolni.⁸⁹⁶ A földön a volt részesművelőt, illetve a volt felesbérletet is a meghatározott feltételek fennállása esetén előhaszonbérleti jog illeti meg. A volt részesművelő,

⁸⁹² Lásd az okfejtést a 22/2018. (XI.20.) AB határozatban.

⁸⁹³ Fétv. 45/A. § (1) bek.

⁸⁹⁴ Lásd bővebben 3353/2021. (VII. 28.) AB határozat.

⁸⁹⁵ BÁNYAI Krisztina [2019] 269.

⁸⁹⁶ Fftv. 75. § (1) (2) bek.

illetve a volt felesbérő esetében ezt azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérlet föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet a részesművelő, illetve a felesbérő legalább 3 éven keresztül a részesművelési, illetve a feles bérleti szerződés alapján használt. A volt részesművelő, illetve a volt felesbérő esetében a megelőző haszonbérleti jogviszony alatt a megelőző részesművelési, illetve feles bérleti jogviszonyt kell érteni.⁸⁹⁷

11. A szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése

A hatósági ellenőrzés során az Fftv. szabályai alapján szerepet kap az ingatlanügyi hatóság,⁸⁹⁸ valamint a szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartását mezőgazdasági igazgatási szerv,⁸⁹⁹ saját maga is eljárhat és más szerveket is értesíthet. Az általános polgári jogi semmisségi okok rendszere mellett speciális semmisségi okok szerepelnek az Fftv.-ben. Így semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. Ezen esetben az ügyész indíthat pert a szerzésre irányuló szerződés vagy szerződési kikötés⁹⁰⁰ semmisségének megállapítása iránt.⁹⁰¹ Az ingatlanügyi hatóságnak az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére vonatkozó szabályok szerint kell eljárnia,⁹⁰² ha a szerzési korlátozásokba, tilalomba ütköző szerződést tapasztal, és értesítési joga, illetve kötelezettsége⁹⁰³ van a megfelelő jogkörrel rendelkező szervek felé.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. szabályai alapján széleskörű jogosítványokat kapott a szerzési korlátozások hatósági ellenőrzésében. A szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartása tekintetében az eljárása során az alábbi cselekményeket teheti meg, amelyek gyakran a szerzéshez vállalt kötelezettségek nem teljesítése⁹⁰⁴ kapcsán merülhetnek

⁸⁹⁷ Fftv. 47. § (2) bek. 2023. január 1-jétől hatályos szövege szerint.

⁸⁹⁸ Külön további adatkezelésre jogosítja fel a jogszabály a szerzőképesség és a szerzési korlátok túllépésének megállapításához a föld tulajdonjogának megszerzést vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződések feltárása érdekében. (Fétv. 99. § (9) bek.)

⁸⁹⁹ Mindkét jogkört a földhivatal látja el jelenleg.

⁹⁰⁰ A szerződési kikötés semmissége az egész szerződésre kihat, azt teljes egészében érvénytelenné teszi.

⁹⁰¹ Fftv. 60. § (1)-(3) bek., Bővebben erről a következő fejezetben.

⁹⁰² Fftv. 61. §

⁹⁰³ Így például a földhasználati szerződések bejelentése kapcsán, ha az feltételezhető, hogy a szerződés részben vagy egészben jogszabályba ütközik, értesíti az ügyészt. (Fétv. 98. §)

⁹⁰⁴ Lásd Fftv. 62. §-ában írtakat, ilyen, ha például nem tartotta be a szerzéshez vállalt kötelezettségeket vagy a szerzéshez szükséges feltétellel nem rendelkezik, a szerzés

fel, a jogkövetkezmények pedig változatosak és egymásra épülők lehetnek:

a) figyelemfelhívás a jogszabálysértésre, ennek eredménytelensége esetén

b) mulasztási bírság, ami ismételten kiszabható, de ha eredménytelen a jogszerű állapot helyreállítására, akkor a

c) a föld tulajdonjogot nem érintő⁹⁰⁵ kényszerhasznosításba adása jön szóba, amely a kényszerhasznosításban részt venni kívánó regisztráltak listájáról⁹⁰⁶ - a helyi földbizottság javaslatának figyelembevételével - történő kiválasztással legalább a gazdasági év és legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart.

Az elővásárlási vagy előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggésben vállalt kötelezettséget teljesítettnek kell tekinteni, ha az a használatnak az Fftv. 13. § (2) bekezdése vagy a 42. § (2) bekezdése szerinti átengedése útján valósul meg.⁹⁰⁷

feltételeként az e törvényben előírt meghatározott célú földhasználatról, tevékenységtől tartósan eltért, megszűnt a szerzőképes jogalanyi minősége (már nem földműves vagy mg. termelőszervezet), megszűnt a helybelisége. (tartózkodása, székhelye, telephelye, mg. üzemközpontja), illetve akár, ha a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a jegyzőhöz az elővásárlási/előhaszonbérleti jogok gyakorlása céljából. Kiegészítette a jogalkotó ezt azzal az esetkörrel is, ha a jóváhagyás megtagadása következtében az eredeti tulajdonos/eladó a föld használatáról, hasznosításáról nem gondoskodik. A létre nem jött ügylet kapcsán ugyanis az eladó érdektelensége állhat be, amely ellentétben áll az Fftv. mindenképpen földhasznosítási céljával.

⁹⁰⁵ Külön hangsúlyozza a Fétv. 67. § (1) bek. első mondata.

⁹⁰⁶ A kényszerhasznosítók kijelölésére vonatkozó eljárást lásd a Fétv. 91. §-ában, kiemelendő, hogy a közös tulajdonban álló föld esetén a kényszerhasznosítót megelőzi.

⁹⁰⁷ Fétv. 87. §

V. A FÖLDSZERZÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ VISSZAÉLÉSEK ÉS A ZSEBSZERZŐDÉSEK

1. Bevezető gondolatok

A magyar termőföld értéke hazai és külföldi viszonylatban is vitathatatlan, a termőképesség és a termelhetőség sokfélesége különleges adottságot jelent az ország számára, amely a történelem során mindig számottevően befolyásolta a magyar gazdasági életet. A korábban ismertettek szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó jogi szabályozás meghatározó, történetileg változó, és az is változó, hogy milyen érdekek merülnek fel a szabályozások áttörésére, kijátszására, illetve a kiskapuk megtalálására. A rendszerváltást követően a kárpótlási folyamattal és a föld privatizációjának elindulásával a termőföld visszakerült az államosításból a piaci viszonyok közé. A Kpt. a kárpótlásra, az 1994. július 27-én hatályba lépő Tft. pedig a termőföld tulajdoni rendjére és a földforgalomra próbált meg speciális szabályokat alkotni, amelynek segítségével az addig kötetlennek nevezhető termőföldszerzést megfelelő korlátok közé lehetett szorítani. A Tft. kapcsán felmerült számos visszaélés és az Európai Unió felől érkező nyomás a jogterület diszkriminációmentes szabályozására életre hívta az Fftv.-t, amely a várakozásnak megfelelően jelentősen megszigorította a földszerzés lehetőségeit és bizonyos földhasználati formák (pl. nem közeli hozzátartozók közötti haszonélvezeti jog) kiiktatására törekedett. Magyarország Alaptörvényének 2012. december 22. napjától hatályos harmadik módosítása az Alaptörvény P) cikkébe emelte a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek védelmének, fenntartásának és megőrzésének a kötelességét. Emellett sarkalatos törvényi szabályozást írt elő a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása tekintetében, illetve az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a mezőgazdasági üzemre vonatkozóan. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény⁹⁰⁸ meghatározza a jogi szabályozási technika lehetőségeit, így sarkalatos vagy egyszerű törvények megalkotásával, vagy törvényben adott felhatalmazás alapján alacsonyabb szinten is meghatározható az a tér, melyben az Alaptörvényben előírtak teljesíthetők.

Magyarországnak az Európai Unióhoz 2004. május 1-én történő csatlakozása új elvárást teremtett a hazai szabályozással szemben. Az

⁹⁰⁸ Jat.

Európai Unió négy szabadságelve közül a tőke szabad áramlásának elve szerint a tőkemozgás korlátozása, illetve az Unión belül ezzel kapcsolatban mindenféle diszkrimináció tilos. Ezt az elvet a Maastrichti Szerződés⁹⁰⁹ 1994. május 1-től teljes hatállyal kiterjesztette a tőkeáramlások szektoraira. Ez az alapelv érinti a mezőgazdasági hasznosítású földek forgalmát oly módon, hogy diszkriminációmentességet ír elő a földtulajdont szerzők körére és a szerzésre vonatkozóan az Európai Unión belül. A korlátozások feloldásának időpontja 2014. május 1-je, melyre tekintettel a 1085/2012. (III. 30.) Korm. határozat a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződések felszámolása érdekében egy tárcaközi operatív bizottság létrehozását írta elő, valamint megalkotásra került az új földforgalmi szabályozás. A szerzőképesség, a szerzési mérték és a szerzési eljárás tekintetében előírt jogi korlátozások megkerülésére és kijátszására számos ötlet született.⁹¹⁰

2. A visszaélések, zsebszerződések típusai

Az ún. zsebszerződés a köznyelvben használt kifejezés, nem jogi kategória. E fogalom értendő minden olyan szerződésre, egyéb jogügyletre, amelyet a termőföldre vonatkozóan jogszabályba ütközően,⁹¹¹ illetve a hatályos tulajdonszerzési tilalom, korlát kijátszása érdekében jogszabály megkerülésével kötöttek. Akár a szerzőképesség, akár a szerzési mérték korlátozottságának megkerülésére irányul vagy azt eredményezi, minden esetben közös vonás az, hogy a céljuk tiltott.

Már a *kárpótlási folyamathoz* kapcsolódóan felmerült a zsebszerződések kérdése, mivel a kárpótlásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések az 1939-1989 közötti időszakban jog szerint, de igazságtalanul megfosztottak kárpótlását nem az adott kor gazdasági viszonyainak megfelelően alakították.⁹¹² A problémát a földet művelni tudók és nem tudók, de kárpótlásra jogosultak személyi körének különbözősége jelentette. Olyan személyek kaptak kárpótlási jegyet, akik már nem kötődtek a földhöz,⁹¹³ szaktudással sem rendelkeztek. Olyan földterületekre is kiterjesztették a kárpótlás körét, amelyek adott esetben szövetkezeti művelésben voltak. Így

⁹⁰⁹ Európai Unió Hivatalos lapja HL C 191., 1992.7.29.

⁹¹⁰ lásd még KOZMA Ágota [2012], OLAJOS István [2001/2], OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001]

⁹¹¹ Az Fftv. szabályaiba ütköző szerződések jogkövetkezményeiről lásd CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014]

⁹¹² OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 3.

⁹¹³ Hiszen évek óta vagy talán soha nem foglalkoztak földdel, azon kívül az iparosítás során kialakult jelentős urbanizáció miatt csak városi megélhetésben gondolkodtak.

senki sem járt jól, az életviszonyok pedig kitermelték azt a megoldást, hogy a kárpótlásra jogosultak személyek szívfájdalom nélkül szabadultak meg nyomott áron a kárpótlási jegyeiktől, amelyet később termőföldvásárlásra más - az adott viszonyok között jogszerű szerzőképeséggel nem rendelkező - személy használt fel. Nagyon jól mutatott rá az Olajos-Szalontai szerzőpáros,⁹¹⁴ hogy a jogszabályi tilalom kijátszása érdekében alapvetően négy különböző szerződés is létrejöhetett: az eredeti adásvételi szerződés a kárpótlási jegyre, egy megbízási szerződés a kárpótlási célú árverésen való részvételre (csak az eredeti jogosult szerezhette kárpótlási jeggyel termőföldtulajdont), egy felek közti megállapodás, hogy a kárpótlásra jogosult nevében a szerző fél gyakorolja a tényleges használati jogot, és egy olyan megállapodás, miszerint az 5 év elidegenítési tilalom lejárta után a föld tulajdonjogát a jegyet megvásárló fél kapja meg. Ezekből a szerződésekből mindössze kettő jogszerű és valódi (a megbízási és a tilalom lejárta utáni szerződés), a másik kettő titkolt (adásvétel és a használati megállapodás) volt.

Mivel 1990-1994 között voltaképpen nem igazán volt szerzésekörlátozás, így a külföldi illetőségű termőföldtulajdont szerezhették. A zsebszerződések a Tft. korlátozásait követően szaporodtak el.

A zsebszerződések tekintetében különböző tipizálási ötletek születtek a visszaélések célja, illetve tettenérhetősége szempontjából. Az Iránytű Intézet 2012. május 21. napján készült elemzése például Kozma Ágota⁹¹⁵ és Roszík Péter⁹¹⁶ e körben folytatott vizsgálódásai és saját tapasztalatai alapján összesen 18 típusát nevesíti a zsebszerződéseknek.⁹¹⁷ A zsebszerződések gyakorlati szempontból a személyi kör és a jogviszony típusa szerint alapvetően három nagy esetkörbe rendezhetők:⁹¹⁸

1.) A földtulajdonos és a külföldi között a tulajdonszerzési korlát fennállása alatt megkötött, a tulajdonjog megszerzésére irányuló vagy arra vezető, arra alkalmas szerződések, amelyek a szerzési korlát ellenére eredményeznek azonnal vagy a jövőben a külföldi számára termőföldtulajdont. A tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba való

⁹¹⁴ I.m. 3-4.

⁹¹⁵ KOZMA Ágota [2012]

⁹¹⁶ ROSZÍK Péter: Virágzik a "földvircsaft" - A külföldi "zsebszerződések" tizenhétféle típusa <http://www.agromonitor.hu/forum/52-forum/5689-roszik-peter-viragzik-a-qfoeldvircsaftq-a-kuelfoeldi-qzsebszerzdesekq-tizenhetfele-tipusa>, letöltve: 2023.03.27.

⁹¹⁷ IRÁNYTŰ Intézet elemzés: Országomat euróért? Helyzetkép a magyar termőföld védelméért. <http://iranytuintezet.hu/elemzesek-kutatasok/mind/153-orszagomat-euroert-helyzetkep-a-magyar-termofold-vedelmeert/>, letöltve: 2023.03.27.

⁹¹⁸ BÁNYAI Krisztina [2014] 62.

bejegyzés keletkezteti, ugyanakkor számos lehetőség volt a bejegyzésnek a moratórium feloldását követő biztosítására.

- Kifejezetten a termőföld tulajdonának átruházására irányuló adásvételi szerződések, amelyek a tulajdonszerzési moratórium fennállása alatt kerültek a földhivatalhoz benyújtásra, és hibás döntés miatt akár bejegyzésre kerülhetnek. Ennek a típusnak a klasszikus esete a „zsebben, fiókban” rejtve maradó, eltitkolt, jellemzően dátumhiányban szenvedő adásvételi szerződés, amely a jogszabályi környezet kedvező változására, a tulajdonszerzési korlát feloldására vár, illetve várt volna.

- A szerződés, illetve a főkövetelés nem a tulajdonjog átruházására irányul, ugyanakkor a szerződést biztosító jelzálogjog a későbbiekben eredményezhet a külföldi számára termőföldtulajdont. (jellemzően az önálló jelzálogjoggal biztosított hitelszerződés)

- Adásvételi előszerződés, melyben a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy a termőföldszerzési tilalom megszűnése, mint feltétel bekövetkeztét követően fognak szerződést kötni a földtulajdon átruházására. Nyilván önmagában nem tilos előszerződést kötni egy későbbi időpontra tekintettel, azonban a jogszabályi környezet változása ezen szerződések lehetőségeit elenyészttette.

- A névlegesen más irányú, de mégis földtulajdont eredményező szerződések, egyéb jogügyletek, szerződési kikötések. Ebbe a típusba sokféle eset sorolható a földtulajdon tartási szerződéssel történő megszerzésétől az erdő- vagy legelőbirtokosság alapításáig, esetleg a gazdasági társaságba apportként bevitt termőföld tulajdonjogának az üzletrész külföldi személy általi megvásárlásával történő megszerzéséig. Ilyen esetben általában nem volt, vagy csak eleve később keletkezett a hagyományos ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, mégis gyakorolhatja a tulajdonosi részjogosítványokat a személy.

2.) A földtulajdonos és a külföldi között megkötött olyan szerződések, szerződési kikötések, amelyek közvetetten sem irányulnak a tulajdonszerzésre. Tartalmukban a tulajdonjogi részjogosítványok, jellemzően a használat, hasznosítás jogát biztosítják a külföldi számára, e tekintetben jogszerző jellegűek.

3.) A földtulajdonos és a szerzésben nem korlátozott harmadik személy (stróman) között létrejött adásvételi szerződések. Ennél a szerződéstípusnál a stróman mögött tipikusan külföldi személy tőkéje áll, és a vevő burkoltan annak érdekében is jár el. A vételárat vélelmezhetően a szerzésben korlátozott személy adja, a stróman nevére kerül a föld, és a föld

használatát egyéb jogüggyellett biztosítják a tőkét adó részére, pl. jelzálogjog alapításával. E jelzálogjog gyakran nagymértékben meghaladja a megszerzett föld értékét, ami még inkább biztosítja a szerzésben korlátozott személy jogát. Összetett problémát jelent, mivel a jogüggyellett formailag és jogilag általában nem támadható. A szerzésben nem korlátozott vevő nyilvánvalóan más érdekében veszi meg a földet, és tulajdonosi rendelkezési jogait használva jelentős érdeksérelmet okozhat a földtulajdonhoz kötődő egyéb szereplőknek. Így pl. annak a haszonbérletnek, aki már több éve használja a földet, és bízva a tartós szerződésében kiépítette a gazdálkodásának feltételeit, a szerződését azonban felmondják.

A vázolt csoportosításon túlmenően is produkált az élet olyan eseteket, amikor a jogüggyellettben valamiféle „suskust”, egyfajta jogellenességet vélhetett a természetes jogérzet. Ilyen például a művelési ág megváltoztatása, a terület művelés alóli kivonása, ezáltal a tulajdonszerzési korlát eltüntetésének vágya a jogszerű földszerzés érdekében. Ezeket a kiskapukat folyton bezárni igyekszik a jogalkotó, akár úgy, hogy az ügyletekhez további terheket. (például adó- vagy illetékfizetési kötelezettség etc. megállapítása, újabb magatartás jogszerűtlenné minősítése etc.)

3. Szerzéspolitikai korlátozások ellenőrzése és az ahhoz kapcsolódó közigazgatási jogi lehetőségek

A Tft. néhány szerzéspolitikára nem terjedt ki; így a törvényes öröklés, az elbirtoklás, a ráépítés és a kisajátítás vagy kárpótlási célú árverés nem tartozott a hatálya alá, ezekkel továbbra is ki lehetett játszani a szerzési korlátozásokat, bár a jogalkotó valószínűsíthetően nem tartotta jelentős veszélyforrásnak ezeket a szerzéspolitikákat, mivel mindegyikhez valamilyen külön aktusra volt szükség, hogy jogszerű lehessen.⁹¹⁹ A Tft. rendelkezései szerint főszabályként belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet, külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát – a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével – nem szerezhette meg.⁹²⁰ A szerzőképesség korlátozása mellett a szerzés mértékét is korlátozta a jogszabály, mivel a belföldi magánszemély tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld lehetett.⁹²¹ A külföldiek

⁹¹⁹ OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 4.

⁹²⁰ Tft. 6. § (1) bekezdése, 7. § (1) bekezdése

⁹²¹ Tft. 5. § (1) bekezdése

tulajdonszerzése főszabályként ugyan tiltott, de már a kivett szerzésformák mellett a további kivétel volt a legfeljebb 6000 m² területű tanya tulajdonjogának megszerzése, amelyhez a jogalkotó nem rendelt számszaki korlátot.⁹²² Ráadásul az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulatok is a kivételezett körbe tartoztak,⁹²³ bár ez utóbbi szabályozatlanság révén nem lehetett a szerzés alanya, az erdőbirtokossági társulat azonban valódi alternatívát jelentett a társulatba belépő, majd a társulat feloszlásakor a termőföldterületet maguk között szétosztó szerzésre. A zsebszerződések új problémakörét nyitotta meg az Európai Unióhoz történő csatlakozás, amikortól a tagállami állampolgár is szerezhette földet, amennyiben önálló mezőgazdasági termelőként telepedik le Magyarországon, és hároméves helybenlakást, valamint mezőgazdasági tevékenységet tud felmutatni.⁹²⁴ Ezeket az igazolásokat is „be lehetett szerezni” akár hamis vagy hamisított módon, mely cselekményekre nem is derült fény. A zsebszerződések melegágya ugyanakkor az az előre kalkulálható jogi helyzet volt, hogy az uniós kötelezettségből eredően a korlátozás idővel megszűnik. A legnagyobb gondot ezen zsebszerződések feltárása jelentette, mivel ezek időközben akár jelzálogjoggal történő biztosítással, akár egyéb módokon már teljesebbé mentek, és az így megkötött szerződések tiltott, jogszabályba ütköző, avagy színlelt jellege nem volt bizonyítható.⁹²⁵ Az Fftv. 2014. május 1-jétől hatályos 6. § (1) bekezdése előírta, hogy a föld tulajdonjogát a meghatározott módon és mértékben, a törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg. A jogi személy tulajdonszerzése alatt a törvény az államon kívül különösen az egyházat, jelzálog-hitelintézetet, települési önkormányzatot érti.⁹²⁶ A moratórium lejártá után, a korlátozás feloldását követően a föld forgalmának ellenőrizhetőségét a törvény a hatósági jóváhagyási eljárásban látta előzetes szűrőként a szerzés feltételül szabva, néhány kivételt engedve. A hatósági jóváhagyás és a véleményt formáló földbizottság helyzete a zsebszerződésben érdekelt feleket elriasztotta vagy más út keresésére ösztönözte. Fontos rendelkezés volt az Fftv.-ben a zsebszerződések a *biztonsági okmány* alkalmazása 2014. március 1. napjától, melynek

⁹²² KURUCZ Mihály [2008] 21.

⁹²³ Lásd KILÉNYI Géza 35/1994. (VI. 24.) AB határozathoz fűzött különvéleményét, kifejtve a tanulmány III. fejezet 2.1.2. pontjában

⁹²⁴ Tft. 7. § (2) bekezdése

⁹²⁵ Számos eseti döntés született ezen a téren, melyek a körülmények feltárása kapcsán visszaélést nem állapítottak meg, pl. Pfv.VI.21.985/2009/9.

⁹²⁶ Fftv. 11. § (2) bekezdése

értelmében biztonsági kellékkal ellátott okmányon rögzített jogügyletekhez köthető érvényes joghatás, ami azokat a kitöltött, de dátumhiányos zsebszerződésekkel lehetetlenítette el, amik akár évek óta a fiókban lapulhattak a korlátozás megszűnését várva. A formai kellék hiányában a korábban keletkezett okiratok az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre nem voltak alkalmasak. Az okmányt sorszámozva, külön név szerinti, egyedi ügyvédi kérelem alapján adja ki a földhivatal, így elszámolni is el kell vele. 2023. február 1-jétől ezt felváltja az elektronikus ügyintézés az új Inyvtv. szabályaival is harmonizálva, melynek jövőbeni iránya eljárások digitalizációja felé halad.

A Fftv. értelmében főszabályként a belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg föld tulajdonjogát. Külföldi természetes személy, az államon kívül más állam, ill. annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve, illetve jogi személy – a törvényben meghatározott esetek kivételével – azt nem szerezheti meg. A jogi személyek tekintetében a kivételek a Tft.-ből már ismerősek; az önkormányzat mellett az egyház, illetve a jelzálog-hitelintézet részére tesz lehetővé törvényi feltételek mellett tulajdonszerzést.⁹²⁷ A földtulajdonszerzés tekintetében a Fftv. jobban differenciált. Maximálta a földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét (földtulajdon és haszonélvezet tekintetében együttesen), így a generális földszerzési maximum földműves esetén: 300 hektár, nem földműves esetén: 1 hektár, a generális birtokmaximum 1200 hektár földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet esetén, de az állattartó telep üzemeltetője, illetve a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója kedvezményes birtokmaximuma akár 1800 hektár is lehet. A korlátozást áttörhetik a törvényben meghatározott esetek pl. a kényszerhasznosításnál, a kisajátításért kapott kártalanítás, a házassági vagyonközösség vagy a közös tulajdon megszüntetése esetén.

A föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzését illető korlátozásokat és tilalmakat áttekintve a szerzés hatósági ellenőrzése kapcsán az ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv is jogosult eljárni. Emellett pedig kiemelhető az ügyész szerepe. 2012. január 1-jét követően közérdekvédelmi jogkörében a jogszabályba ütköző szerződésekről egyedi jelleggel szerezhethet tudomást, az ügyészi intézkedésre irányuló kérelmen túlmenően, esetleg a földhivatal⁹²⁸ értesítése kapcsán; valamely konkrét kezdő ok alapján. A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére a) a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos

⁹²⁷ Tft. 6. § (2) bekezdése, Fftv. 11. § (2) bekezdése

⁹²⁸ Az ingatlan-nyilvántartási jogról lásd bővebben KURUCZ Mihály [2007/1]

helytelenné válását megállapító jogerős bírósági döntés, és a törlésre irányuló megkeresés, b) a tulajdonszerzéshez szükséges, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntésnek saját hatáskörben, vagy ügyészi felhívás nyomán történő visszavonása, bírósági döntéssel történő hatályon kívül helyezése vagy megváltoztatása, és a törlésre irányuló megkeresés, vagy c) a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban szereplő szerződő felek által a megállapodásuk megszüntetése, és a bejegyzés törlése iránti együttes kérelme alapján kerülhet sor.⁹²⁹

Az ügyész jogosult a hatóságok, így a földhivatalok iratanyagának korlátozásmentes beszerzésére és megismerésére.⁹³⁰ Az Inytv. 51. § (1) bekezdése értelmében az okiratból megállapítható nyilvánvaló érvénytelenségi ok (tartalmi vagy alaki hiányosság alapján) a bejegyzési kérelem elutasítását vonja maga után. Ebből következően a nyilvánvaló érvénytelenségi ok ellenére történt bejegyzés ellen, a határozat véglegessé válásától számított egy éven belül – a közigazgatási pert megelőzendő – ügyészi felhívás benyújtásának sincs akadálya.⁹³¹

4. Polgári jogi lehetőségek a földszerzéshez kapcsolódó visszaélésekkel szemben

A mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzése kapcsán a szerzés Ptk.-beli feltételein kívül az Fftv.-ben és Fétv.-ben előírt feltételei is befolyásolják a szerzés eredményességét. A konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartásba vétel a szerzés hatályosulásának további lépcsőfoka. Bármely fázisban történik hiba, a szerzés bizonytalanná válik. A mezőgazdasági igazgatási szerv és a földbizottsági szűrőjén fenn kéne, hogy akadjanak a visszaélések, azonban azokat olykor formailag kifogásolhatatlan jogügyletekbe burkolják, és a jogszabály megkerülésére irányuló jogügyletek csak az érvénytelenség okainak átfogó és absztrakt megközelítésével tárhatók fel. A semmisségi okok rendszerének értelmezését az Fftv. hatálybalépését követően a bírósági gyakorlat kristályosította ki, amire különösen nagy szükség volt, hiszen az Fftv. jogintézményei, szerzési korlátai és a kapcsolódó eljárás szabályai maguk is kiegészítésre, olykor értelmezésre szorultak, főleg a Ptk.-ban írt semmisségi okok tükrében és egymásra vonatkoztatottságában. Így kialakult egy olyan gyakorlat, hogy az Fftv.-re és Fétv.-re alapított semmisség közjogi semmisséggként tekintendő, mivel a szaktörvényekben közjogilag előírt tilalmak és korlátozások előírásának megsértése esetén merül fel, míg

⁹²⁹ Jelenleg hatályos Inytv. 30. § (2a) bekezdése.

⁹³⁰ Ütv. 4. § (3) bekezdése

⁹³¹ Ütv. 29. § (2) bekezdése.

megmaradtak ezen felül hivatkozási alapként a magánjogi semmisség klasszikus Ptk.-ban foglalt szabályai. A semmisség Ptk.-beli szabályai értelmében a semmis szerződés a megkötésének időpontjától érvénytelen. A megállapításához külön eljárásra nincs szükség; a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli,⁹³² a szerződés semmisségére pedig az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít. Az ügyész a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében és uzsorás szerződés esetén keresetet indíthat a szerződés semmisségének megállapítása vagy a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt.⁹³³

4.1. Semmisségi okok a Fftv. és a Fétv. rendszerében

A földforgalmi jogszabályok a földbirtokpolitikai célok megvalósításának jogi eszközeként a felek tulajdonnal való rendelkezési jogát, illetve tulajdonszerzését az általános polgári jogi szabályokhoz képest korlátozzák, és az alkalmazott korlátozásokat és tilalmakat szigorú eljárási rendbe rendezik. Az elővásárlási jog magánjogi korlátain felül ezen eljárások hivatottak a termőföld jogi sorsának közjogi korlátozására. A helyi földbizottság, mint quasi magánjogi érdekelt állásfoglalása is kihat a szerzés közjogilag szabályozott módjaira és rendjére, korlátozza a tulajdonnal való rendelkezési jogot és a földforgalmat. A hatósági jóváhagyás intézménye pedig az a valódi közjogi korlátozás, amelynek hiánya nem teszi lehetővé a szerzés tényleges realizálódását. Az Fftv. szabályozása szerint a létre nem jött vagy semmis szerződés jogkövetkezménye a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása. Így a földhivatal az előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül.⁹³⁴ Ugyancsak megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül.⁹³⁵

Semmis a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának szerződéssel vagy végintézkedéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés vagy

⁹³² Ptk. 6:88. § (1) bek.

⁹³³ Ptk. 6:88. § (3) (4) bek.

⁹³⁴ Fftv. 23. § (2) bek. a) pontja

⁹³⁵ Fftv. 51. § (2) bek. a)

végintézkedés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot.⁹³⁶ Földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható. Az e rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.⁹³⁷ Semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az Fftv.-vel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.⁹³⁸ Az Fftv. hatálybalépése előtt megkötött haszonkölcsön szerződés időtartamának meghosszabbítása semmis, mivel azok 2014. december 31-ével ex lege megszűntek.⁹³⁹

A föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.⁹⁴⁰ Az Fftv. által a földtulajdonszerzéshez kötelezően előírt nyilatkozatok terén a földhasználatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis.⁹⁴¹ Az egyezség útján történő szerzés esetén, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerző fél tulajdonszerzése feltételeinek fennállását igazoló hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, akkor maga az egyezség semmis és nem hagyható jóvá.⁹⁴² A Fftv. szerinti földhasználati szerződés esetén a Ptk. szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatók, az ebbe ütköző szerződés semmis.⁹⁴³ A Fftv.-ben meghatározott földhasználati szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, az e rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.⁹⁴⁴ Az Fftv. által a földhasználati jogosultság megszerzéséhez kötelezően előírt nyilatkozatok terén a földhasználatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis,⁹⁴⁵ az ilyen szerződés hatósági jóváhagyását meg kell tagadni, függetlenül attól, hogy a földtulajdonos tulajdonszerzése eredeti vagy származékos volt.⁹⁴⁶

A haszonbért főszabály szerint banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján kell megfizetni, a felek ettől eltérő megállapodása

⁹³⁶ Fftv. 37. § (1) bek.

⁹³⁷ Fftv. 46. § (5) bek.

⁹³⁸ Fftv. 60. § (1) bek.

⁹³⁹ Fftv. 70. § (2) bek.

⁹⁴⁰ Fétv. 11. §

⁹⁴¹ Fétv. 11/A. §

⁹⁴² Fétv. 21. § (5) bek.

⁹⁴³ Fétv. 45/A. § (1) bek.

⁹⁴⁴ Fétv. 46. §

⁹⁴⁵ Fétv. 46/A. §

⁹⁴⁶ BH2023. 83.

semmis.⁹⁴⁷ A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni, semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.⁹⁴⁸ Semmis az a megállapodás, amely a Fétv. 62. § (2) bekezdés b) pontja szerinti követelés viselésére a föld következő haszonbérelőjét kötelezi.⁹⁴⁹ Semmis az a megállapodás, amelyben a hozamcsökkenést szenvedő haszonbérelő az arányos haszonbér-mérséklés kedvezmény igénybevétele miatt ki nem fizetett haszonbér pótlására vállal kötelezettséget.⁹⁵⁰ A Fétv. 65. §-ban és az Fftv. 42. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével az alhaszonbérbeadásra kötött szerződés semmis.⁹⁵¹

A Fftv.-ben és a Fétv.-ben szereplő semmisségi okok túlnyomó része egyértelműen eldönthető és nem ad kibúvót a jogszabály alól. A Ptk.-ban meghatározott semmisségi okok kapcsán a célzott joghatás hibája miatt merültek fel a gyakorlatban komoly absztrakciót igénylő problémák, mivel a földszerzés tilalmainak, illetve korlátainak átlépését jogszabály megkerülésével kötött és a jóerkölcsbe ütköző szerződésekkel próbálták megvalósítani a földpiac minden megoldásra nyitott szereplőit, amit bizonyítani nem könnyű.

4.2. A földszerzés kapcsán felmerülő Ptk.-beli semmisségi okok – a jogszabályba ütköző, a jogszabály megkerülésével kötött, a jóerkölcsbe ütköző szerződések, valamint a színlelt szerződések

A közfelfogás a zsebszerződéseket általában jogszabály megkerülésével megkötött szerződéseknek tartja, összemosva a színlelt szerződések fogalmával. A Tft. 9. § (1) bekezdése szerint a tulajdonszerzési korlátozásokba ütköző szerződés semmisnek minősült. Az Fftv. 2013. dec. 15-től hatályos 60. § (1) bekezdése is átveszi és kiegészíti ezt; eszerint semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. Általában nem is azokkal a szerződésekkel, jogügyletekkel van gond, amelyek nyilvánvalóan beleütköznek valamely földszerzési korlátozásba vagy tilalomba, hanem azokkal, amelyek a valódi ügyleti szándékukat tekintve más célt akarnak elérni, mint amit a külvilág felé közvetítenek a jogszabály által meghatározott formában.

⁹⁴⁷ Fétv. 50. § (3) bek.

⁹⁴⁸ Fétv. 62. § (1) bek.

⁹⁴⁹ Fétv. 62. § (6) bek.

⁹⁵⁰ Fétv. 63. § (4) bek.

⁹⁵¹ Fétv. 64. §

A szerződési akarat hibája csoportosításba került bele a titkos fenntartás, a *színlelt szerződés*. A fél titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényességét nem érinti, ugyanakkor a színlelt szerződés semmis; ha az más szerződést leplez, és a felek jogait és kötelezettségeit a leplezett szerződés alapján kell megítélni.⁹⁵² Ez esetben a felek akaratnyilatkozata a külvilág felé megfelel egy szerződés alaki látszólagos tartalmi kellékeinek, de vagy nem is akarnak szerződést kötni, vagy a külvilág felé egy másik szerződéssel leplezik a valódi szándékukat.⁹⁵³ A földtulajdonos és a stróman által megkötött szerződések, illetve földtulajdonos és a szerzésben korlátozott külföldi között létrejött, a külföldi számára a termőföld használatára irányuló szerződéseket – az előszerződéseket vagy a jelzáloggal biztosított hitelszerződéseket is – a gyakorlatban először azok színleltsége miatt próbáltak semmisként értékelni, amennyiben bizonyítottan tiltott szerződést palástolnak. A leplezett tiltott szerződés bizonyítása azonban rögzös útnak bizonyult, mivel a szerződés csak akkor volt színleltnek tekinthető, ha a színlelés az ügyleti akaratot érintette és valamennyi szerződő fél részéről fennállt.⁹⁵⁴ A termőföld tulajdonosa és a stróman által kötött szerződéseknel azonban a termőföldtulajdonos eladó ügyleti akarata az adásvételi szerződés megkötésére irányul, a stróman rejtett indoka pedig irreleváns, így a szerződés színlelt jellege, illetve erre alapítottan annak semmis volta kevés sikerrel volt megállapítható.⁹⁵⁵ Így például az a kérelmező, aki az általa évek óta haszonbérlet területének feje feletti eladását követően megkapta a haszonbérleti szerződésének – egyébként jogszerű – felmondását, hiába fordult jogorvoslatért, mivel az alakszerű és a jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés alkalmas volt a tulajdonjog átszállására, a termőföldet alakilag szabályosan egy belföldi magánszemély vette meg a magyar államtól az adásvételi szerződés szerint. Ami az ügyben a haszonbérlet érdeklődését felkeltette, az az érintett földterületre a tulajdonátruházással egyidejűleg magas értékű jelzálogjog bejegyzése, ami mögött egy külföldi cég állt. Emiatt vélelmezhetően az egyébként elég alacsony áron eladott területet ténylegesen a külföldi illetőségű cég vásárolta meg, oly módon, hogy névlegesen a szerzésben nem akadályozott magyar belföldi személy tulajdonába került, de a jelzálogjog biztosítékot adott arra, hogy a földterülettel a külföldi akár – a megszerzővel történő megállapodás alapján is – azonnal rendelkezessen. Mivel a szerződések a fenti

⁹⁵² Ptk. 6:92. §

⁹⁵³ BÍRÓ György [2010] 327-328.

⁹⁵⁴ BDT2008.472; BDT2008.1857; BDT2008.1742

⁹⁵⁵ BH2000.457

jogszabályhelyek alapján nem voltak kifogásolhatóak, így azokkal szemben fellépni nem lehetett.⁹⁵⁶ A föld feletti hatalom stróman általi megszerzése kapcsán a szerződés színlelt jellegére kevés sikerrel lehet hivatkozni, amennyiben nincs teljes, minden kétséget kizáró bizonyítottság. A Kúria egyik ügyében⁹⁵⁷ 2000-ben egy ilyen hárompólusú jogviszony kapcsán került sor ítélelhozatalra, amelynél a szereplők egymással kétirányú szerződéses kapcsolatban voltak. A földet eladó személy és a jogszerűen szerző vevő között adásvételi szerződés, míg a szerzésből egyébként kizárt külföldi cég és a vevő között haszonélvezeti jogra vonatkozó szerződés állt fenn. A földet eladó személy és a stróman között megkötött ügylet akkor is érvényes, ha annak egyik pontjába bekerül, hogy a vevő átengedi az őt foglalkoztató külföldi cég javára a földre vonatkozó valamennyi jogot és kötelezettséget a köztük létrejött 50 évre szóló haszonélvezeti szerződésre tekintettel. A Kúria – akárcsak az elsőfokú és a másodfokú bíróság – úgy foglalt állást, hogy a jogok és kötelezettségek időleges átengedése nem ütközik jogszabályba, és a haszonélvezeti, illetve az adásvételi szerződések színlelt jellege akkor sem állapítható meg, hogyha a cég adta is nyilvánvalóan a vételárat a föld megvásárlásához. Ezt ugyanis nem zárja ki jogszabály. A jogszabály a külföldi jogi személy tulajdonszerzését zárta ki, amely nem is következett be, mivel még ingatlan-nyilvántartáson kívül sem szerzett tulajdonjogot a földre. A termőföldtulajdonos és a külföldi által megkötött szerződéseknél pedig sok esetben alappal feltehető az is, hogy a felek valódi szándéka, ügyleti akarata valójában megfelel a megkötött szerződésnek: így adott esetben a külföldi ténylegesen csak a földet akarja művelni mindaddig, amíg annak tulajdonjogát esetleg valamikor is megszerezheti. Mivel azonban az Fftv. rendelkezései alapján némely

⁹⁵⁶ Megjegyzendő, hogy az ügyben a volt haszonbérelő ügy szerette volna megakadályozni, hogy a külföldi cég a termőföld művelési ágát megváltoztassa, (és ezáltal nyereséghez juthasson) hogy a földterületre természetvédelmi-ökológiai okokra hivatkozva egy, a hasznosítás időpontját elhalasztó megállapodás megkötését szorgalmazta. Ez akadályozhatja a terület későbbi kavicsbányaként történő hasznosítását. Lásd BÁNYAI Krisztina [2013/1] 20.

⁹⁵⁷ Pfv.VI.20.811/2014/5. számú ügye, amely hivatkozott a XXV. sz. PED-ben foglaltakra, miszerint a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis, valamint az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK véleményre, amely szerint a semmisségre határidő nélkül lehet hivatkozni. Megjegyzendő, hogy a 1/2014. Polgári jogegységi határozat az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt nem tartotta irányadónak az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 6. pontját, az új Ptk.-ba beépültek tekintette és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak a XXV. PED III. pontját, de az új Ptk. alkalmazása körében továbbra is megfelelően irányadónak tekintette az 1/2010. PK vélemény 10. pontját, és a XXV. PED I. pontját - az utolsó mondat és az ahhoz kapcsolódó indokolás kivételével, Lásd SZIKORA Veronika [2014]

kivételtől eltekintve jogi személy főszabály szerint nem szerezhethet földtulajdont, ezért ez okafogyottá vált. Amennyiben színlelt szerződés megkötésére került is sor, a bizonyítási teher ugyanis azon a félen van, aki a szerződés semmisségére hivatkozik.⁹⁵⁸ A másik akaratának bizonyítása nélkül nem lehet feltárni az ilyen jellegű szerződések valódi természetét. A szerződések színlelt, illetve leplezett jellege a fent írtak alapján nem könnyen értelmezhető, mivel a zsebszerződések jellemzően nem tekinthetők színlelt szerződésnek, így ebből következően nincs sem színlelt, sem mögöttes, leplezett szerződés.

Sokkal izgalmasabban alakult a földszerzési korlátok és tilalmak áthágának értékelése a tilos szerződés és a jóerkölcsbe ütköző szerződés Ptk.-beli szabályainak a földre vonatkoztatott konzekvenciái terén. *Tilos*, és ebből kifolyólag semmis az a szerződés, amely *jogszabályba ütközik*, vagy amelyet *jogszabály megkerülésével kötöttek*, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés akkor, ha a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.⁹⁵⁹ Semmis az a szerződés, amely nyilvánvalóan a *jóerkölcsbe ütközik*.⁹⁶⁰

Jogszabályba ütközésük miatt semmisnek minősültek a tulajdonszerzési moratórium alatt megkötött, a termőföld tulajdonjogának tiltott átruházására irányuló szerződések. Igaz ez a megállapítás a rejtett, illetve dátummal el nem látott szerződésekre is, mivel a rejtett szerződések már a megkötésük időpontjában is szerzési tilalomba ütköztek. A rejtett szerződések esetében a szerződés keletkezési idejének és körülményeinek bizonyítása okozhatott komoly nehézséget, ám a korábban írtak szerint az Fftv. által bevezetett biztonsági okmány alkalmazásával a probléma kiküszöbölhetővé vált, az elektronizálással pedig még inkább követhetőbbé. Nem volt tételesjogi akadálya az adásvételi előszerződés kötésének,⁹⁶¹ és az önálló jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés megkötésének, így ezen szerződések nem eshettek a Ptk. szerinti semmisségi okok alá. Számos, a közfelfogás által zsebszerződésnek vélt ilyen szerződés valójában nem tekinthető tiltott szerződésnek. A zsebszerződéseknel nemcsak a tiltott jellegre, hanem a jóerkölcsbe való ütközésre, mint semmisségi okra való hivatkozás sem vezethet könnyen

⁹⁵⁸ BDT2007.1617

⁹⁵⁹ Ptk. 6:95. §

⁹⁶⁰ Ptk. 6:96. §

⁹⁶¹ De elővételi jogot csak olyan dolog vételére lehetett kötni, amelyet a vevő jogszerűen megszerezhetett, lásd: OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 6.

eredményre, tekintettel arra, hogy ezek körülmények nehezen bizonyíthatóak.

Az Fftv. évtizedes léte igyekezett kikristályosítani a semmisség életviszonyokra való alkalmazhatóságát, valamint a *polgári jogi* és a *földjogi semmisség* kategóriáinak egymáshoz képest való értelmezését, hiszen az Fftv. hatálybalépését követő években a földforgalmat szabályozó törvényeknek még alig volt gyakorlata, e törvényeket érintő felülvizsgálati eljárások zömmel 2018. évben indultak meg.⁹⁶²

A szerzési módok kapcsán valódi visszaélés-dömping bontakozott ki. Az Fftv. hatálybalépését követően hamar új kiskapukat kerestek a földtulajdont szerezni kívánó, de abban akadályozott szerzők, illetve igyekeztek a felek olyan lehetőségeket találni, melyek az egyébként hosszadalmas, bonyolult és bizonytalan kimenetelű földszerzési eljárással szemben a biztos szerzés esélyével kecsegtettek. A *csereszerződések* értékelése hosszas jogi fejtegetéseket eredményezett, viszont e szerzési móddal kapcsolatos problémák mentén jól fel lehet vázolni a *közjogi* és *magánjogi semmisségi okok* egymásra épülő alkalmazhatóságát, ráadásul mivel az egyik polgári perben még az én PhD disszertációm akkori álláspontja is bekerült hivatkozásként, ezért összefoglalni érdemes e szerzési mód fejlődéstörténetét. Igen gyakori jelenséggé vált az akár minimális területrészekre vonatkozó csereszerződések megkötése a mezőgazdasági földek tulajdonjogi forgalmában, melyek lényegében azt a célt szolgálták, hogy a csereszerződéssel bekerült vevő társtulajdonosként előjogokhoz juthasson, és bizton megszerezhesse a termőföld egészét vagy meghatározott további tulajdoni hányadát. A csereszerződés adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül és – az adásvételi szerződés útján történő földtulajdonszerzéssel szemben – nem érvényesülnek rá az elővásárlási jog általános szabályai és sokáig nem került sor helyi földbizottsági eljárásra sem. Mindössze a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását igényelte, mely szerv a jogügylet jogszerűségét vizsgálja a jogszabályban meghatározottak szerint. Amennyiben ez a jogszabályoknak megfelelően történt, a csereszerződés jóváhagyásra került, így a földtulajdont bejegyezték, és további vizsgálatra nem került sor. Azonban a gyakorlatban ezt a csereszerződéssel tulajdonostársi minőségbe kerülő földművesnek minősülő fél további ügyletei követték, melyben a közös tulajdon további tulajdoni hányadának, illetve egészének a megvásárlására került sor. Sőt még nagyon rövid időn

⁹⁶² A Kúriának a „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, Budapest, 2019, 162.

belül az elcserélt földterületet is visszaváltotta magához az azt elcserélő fél. Az ügyletek egymásra épüléséből és a szerződések láncolatából az a következtetés volt levonható, hogy a valódi cél adásvételre irányult, illetve a földtulajdonszerzés biztosítására, mivel a közös tulajdon megszüntetését eredményező szerződés esetén nem csak elővásárlási jog nem állt fenn, de a hatósági jóváhagyás sem volt szükséges a szerzéshez. Így a csereszerződéssel bekerülve, a közös tulajdonban álló termőföld résztulajdonosaként könnyebben, úgymond rizikó nélkül meg lehetett szerezni a föld teljes tulajdonjogát. Korábban úgy tűnt, hogy ez a szerzési manőver földjogi semmisségi ok hiányában az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok kijátszásával legfeljebb relatív hatálytalanságot eredményező helyzetet teremt, ami alapján magánérdek és nem közérdek sérülhet. Ugyanakkor a gyakorlatban ezen szerződések egymást követő láncolata már olyan gyorsan és nyilvánvalóan történt – ráadásul az eredeti cserealap visszavásárlására is sor került – így felmerült, hogy nem csak egy elővásárlásra jogosult személy tekintetében, hanem az elővásárlási jogosultak csoportjaival szemben került sor visszaélésszerű, rendeltetésellenes joggyakorlásra, ami már felvetette a jogszabály megkerülésére irányuló szerződés, illetve a jóerkölcsbe ütköző szerződés semmisségének a kérdését.

4.3. A kereshetőségi jog a semmis szerződések esetében

A zsebszerződésekkel kapcsolatban az ügyben érdekelt felek az általános szabályok szerint perindítási jogosultsággal rendelkeznek. Így például a zsebszerződés miatt kijátszott vevő, vagy bármely, jogaiban és érdekeiben sérelmet szenvedett fél, pl. haszonbérelő is indíthat keresetet. Az esetkörök igen változatosak, a leggyakoribb az elővásárlási jog kapcsán felmerült sorrendbeli problémák miatt felmerült jogsérelmek. Valójában ezek nem zsebszerződések miatt indított perek, de előfordulhat, hogy egy színlelt szerződés vagy célzat is felmerül az esetek kapcsán.

Kifejezetten a zsebszerződések – azaz a jogszabály kijátszására irányuló szerződések – ellen az *ügyész* hivatott fellépni. Az ügyészség a közérdek védelme érdekében közreműködik annak biztosításában, hogy mindenki betartsa a törvényeket. A jogszabályok megsértése esetén – törvényben meghatározott esetekben és módon – fellép a törvényesség érdekében.⁹⁶³ Az ügyészségnek az igazságszolgáltatás közreműködőjeként gyakorolt büntetőjogon kívüli közérdekű feladat- és hatásköreiről külön törvények rendelkeznek. Az ügyész ezeket a hatásköreit a törvénysértés

⁹⁶³ Ütv. 1. § (2) bek.

kiküszöbölése érdekében elsősorban bírósági peres és nemperes eljárások megindításával (perindítási jog), valamint hatósági eljárások kezdeményezésével és jogorvoslat előterjesztésével gyakorolja. (a továbbiakban együtt: fellépés)⁹⁶⁴

A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződések vonatkozásában ezek alapján tehát több ügyési eszköz is rendelkezésre áll, melyek együttes elnevezését a jogalkotó fellépésként határozta meg. Ezek az eszközök alapvetően két nagy csoportra oszthatók. Egyrészt közigazgatási jogi vonatkozásban az Ütv.-ben meghatározottak szerinti eszközök, mint pl. jellemzően a felhívás,⁹⁶⁵ másrészt polgári jogi vonatkozásban a perindításra vonatkozó általános vagy törvényben meghatározott felhatalmazással élhet az ügyész. *Általános ügyési perindítási felhatalmazás* a korábbi Ptk. 200. § (2) bekezdésére, illetve a 207. § (6) bekezdésére, 2014. március 15-től pedig a Ptk. 6:95. § és 6: 96. §, illetve 6:92. §-ira alapítva található. A föld vonatkozásában *külön törvényi felhatalmazást* pedig a Tft. 9. § (2) bekezdése biztosított az ügyésznek a termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt, amihez hasonlóan az Fftv. 60. § (2) bekezdése is tartalmazza az ügyési perindítási lehetőséget. A perindítás anyagi jogalapja az, hogy az Fftv. 60. § (1) bekezdése értelmében semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az Fftv.-vel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához. Tehát a 2014. január 1-től hatályba lépő rendelkezés szerint a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés *semmisségének megállapítása iránt* az ügyész pert indíthat. Ugyancsak törvényben kapott ügyési perindítási lehetőség található a *törlési és kiigazítási perek* körében az érvénytelen bejegyzés törlése iránt per tekintetében is. Amennyiben a termőföld vonatkozásában a jogellenes tulajdonszerzés eredményeként a tulajdonjog átszállása az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül, úgy az érvénytelen bejegyzés törlése és az eredeti állapot visszaállítása iránt, az

⁹⁶⁴ Ütv. 26. § (1) bekezdése

⁹⁶⁵ Ütv. 29. § (2) bekezdése

Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján törlési kereset megindításának van helye.⁹⁶⁶ Az új Inyvtv. a 70. §-ában rendezi a törlési és kiigazítási pereket.⁹⁶⁷

A szerződés érvénytelensége iránti per vonatkozásában az ügyész perindítási jogköre a *közérdek* sérelmére alapítható. Habár a közérdek fogalmát nem adja meg a jogszabály az ügyész sikerrel hivatkozhat arra, hogy az Alaptörvénybe is beemelt termőföld védelme lehet az a közérdek, ami alapot ad az ügyészi perindításra, és így a szerződés vonatkozásában fennáll a perindítási jogköre. Ehhez kapcsolódik az Ütv. 27. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés, miszerint, ha a törvény az ügyészt perindításra jogosítja, az eljárás közérdekűségét vélelmezni kell. A magyar termőföld, mint védendő érték vonatkozásában a perindítási felhatalmazottság intézkedési kötelezettséget is von maga után.⁹⁶⁸ A Ptk. rendelkezései szerint a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében és uzsorás szerződés esetén az ügyész keresetet indíthat a szerződés semmisségének megállapítása vagy a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt.⁹⁶⁹ Tehát amennyiben termőföldre vonatkozó szerződés semmissége felmerül a jogi érdekelteken kívül a Ptk. 6:88. § (4) bekezdése alapján a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében az ügyész keresetet indíthat a szerződés semmisségének megállapítása vagy a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt.

Ugyanakkor rá kell mutatni, hogy az ügyész nem a fél helyett, annak kényelme kedvéért indít keresetet. Gyakori, hogy az ügyészséghez azzal a kérelemmel fordul valaki a földszerzésre irányuló szerződés semmissége tárgyában, hogy az ügyész indítson pert, illetve tegye meg a szükséges

⁹⁶⁶ 2014. március 15. napjáig hatályos a további jóhiszemű jogszerzés esetén a bejegyzéstől számított három év időlimit, melyen belül az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése alapján lehetett perelni, ez a rendelkezés 2014. március 15-től hatályon kívül lett helyezve.

⁹⁶⁷ új Inyvtv. 70. § (1) Keresettel kérheti a bíróságtól

a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását

aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi II. törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,

b) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetve a nyilvántartott tény megváltozott,

c) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

(2) Keresetindításnak az (1) bekezdés b) és c) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

⁹⁶⁸ VARGA ZS. András [2012] 133.

⁹⁶⁹ Ptk.6:88. § (4) bekezdés

intézkedéseket, azonban azt le kell szögezni, hogy az ügyész feladata a közbizalomban, a jogbiztonságban bekövetkezett sérelem reparációja, és nem az egyes érdekeltek peres képviselője. Az ügyészség közérdekvédelmi szakterülete a polgári jogi jogkörében is csupán törvényi felhatalmazás alapján tehet ügyészi intézkedéseket, azaz az ügyész csak akkor intézkedhet, ha azt a jogszabályok lehetővé teszik, és csak azt teheti, amire a jogszabályok neki felhatalmazást, hatáskört biztosítanak. A polgári perindítási jogköre vonatkozásában a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 59. § és 60. §-ai értelmében az ügyésznek általános perindítási, fellépési joga és külön jogszabályon alapuló, önálló perindítási, perbelépési joga van. A Pp. 59. § (1) bekezdése értelmében az ügyész általános perindítási jogával akkor élhet – a felek rendelkezési jogának tiszteletben tartása mellett – ha a jogosult a jogainak védelmére bármely okból nem képes. Az ügyészség közérdekvédelmi feladatairól szóló 3/2012. (I. 6.) LÜ utasítás 38. § (1) bekezdése szerint az ügyész pert indíthat, ha törvény erre kizárólag vagy más jogosult mellett feljogosítja. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése értelmében más személy javára akkor indokolt a perindítás, ha személyi körülményei vagy más ok miatt az alapvető jogait érintő pert maga nem tudja megindítani, vagy igényének érvényesítése nagyobb nehézségbe ütközik. A jogosult a jogainak védelmére képtelennek általában akkor tekinthető, ha hátrányos szociális körülményeivel összefüggő ismeretszintje, jogban való járatlansága, mentális állapota miatt nem képes átlátni az őt ért jogsérelemből adódó jogérvényesítési lehetőségeit, illetve, ha a jogos igénye érvényesítésében rajta kívül álló okból vagy fizikai állapotánál fogva akadályozott.

4.4. A semmis szerződések megítélésének gyakorlati problémái

Veszprém vármegyében a csereszerződések értékelésénél több jogelv egymásba kapcsolásával sikerült elérni, hogy csereszerződések semmissége miatt sikerüljön a termőföld tulajdonjogát az eredeti ranghelyen visszajegyeztetni sikeres ügyészi perlés alapján. A több ügyben⁹⁷⁰ szereplő tényállásokban közös, hogy egy szerződéses láncolatot kellett feltérképezni, és azokat egymásra hatásban értékelni ahhoz, hogy a szerződések érvénytelenségére hivatkozva sikerüljön az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot helyreállítani. A szerződéses gyakorlat az volt, hogy csereszerződést követően a felek azonnal a cserével bevásárolt földtulajdonosi közösségben kezdtek további tulajdoni illetőséget vásárolni. Mivel a csereszerződésnél nem érvényesültek az elővásárlási jog

⁹⁷⁰ Veszprémi Törvényszék Pf. 20.405/2019. sz. és Pf. 20.068/2020. számú ügyeiben hozott ítéletek a Pápai Járásbíróság alapítéletei elleni fellebbezések tekintetében.

szabályai harmadik személyek viszonylatában, és nem volt szükség földbizottsági állásfoglalásra a szerzéshez, ezért mondhatni az adásvételnél egyszerűbb és biztosabb pozícióból szerezhettek tulajdoni hányadot a felek, kizsorítva, illetve a jogszabályban rögzítetttnél hátrányosabb helyzetbe hozva a normál földforgalomban érdekelt egyéb szereplőket. A közös tulajdon megszüntetése esetében pedig nem állt fenn elővásárlási jog, és az ügylet hatósági jóváhagyására sem volt szükség. Ráadásul a cserén alapuló tulajdonjog bejegyzését meg sem várva az eredetileg elcserélt földek visszavásárlásra is kerültek, így a szerző fél minden érintett földterület megszerezhetett. A dolog pikantériája pedig az volt, hogy mindezt a szerződéses láncolatot nagyon hamar, hónapnyi időn belül végezték el. Ezen idődimenzióknak nagy szerepe volt a jogi érvelésnél, mert az ügyletek egymásra épültek, és ez mindez arra utalt, hogy a jogszabály megkerülése volt a tényleges cél, anélkül a szerződéseket nem kötötték volna meg vagy nem ebben a formában. Az ügyész felperesként indított pert. Önmagában az elővásárlási jog megsértése egy magánjogi korlátozás, ami a szerződésnek legfeljebb relatív hatálytalanságát eredményezhette volna, azonban a földforgalmi szabályozás erőteljesen korlátozó, közjogi kontroll-jellegű rendelkezései túlmutatnak a magánérdek kérdésén, és felvetették a rendeltetésellenes joggyakorlás, a jogszabály megkerülésével kötött és a jóerkölcsbe ütköző szerződés kérdéseit. A korábban írt álláspontom, amely szerint a csereszerződések formai és tartalmi megítélése nem ütközik földforgalmi korlátozásba helytálló volt. Azonban arra a disszertációm megírásakor nem lehetett számítani, hogy az adott jogeset milyen példával szolgál, azaz, hogy a gazdasági élet szereplői saját magukat oly módon juttatják előnyösebb pozícióba a földszerzés szempontjából, hogy látványosan számos jogszerűnek minősülő ügyletet kötnek meg igen rövid időn belül, melyek célja nem a tartós rendezés, hanem a többlépcsős szerződési aktusok egymásra épültsége alapján a tényleges adásvétel sikerének jogellenes módon történő bebiztosítása. Ha mindez ennyire nyilvánvalóan kitűnik, akkor felmerül a közjogi semmisség formailag nem kifogásolható okain felül a magánjogi semmisség kérdése. A szerződések Fftv. 60. § (1) bekezdésébe ütközése formailag nem volt megállapítható, így ezen jogcím alapján nem minősültek semmisnek a kifogásolt szerződések; az alperesek által kötött csereszerződések, illetve a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvételi szerződések külön-külön vizsgálva nem ütköztek jogszabályba, közvetlen földforgalmi korlátozásba. Tehát nem állt fenn a földforgalmi korlátozásba ütközés miatt földjogi semmisség, de a magánjogi semmisség megállapíthatónak bizonyult. A szerződéses láncolat végeredménye, hogy a csereszerződés eleve

jogszabály megkerülésére irányult, és megállapítható a jóerkölcsbe ütköző jellege. Sőt, a kérdéses jogesetekben a teljes szerződéses konstrukció lebonyolítását követően azonnal tovább is ajándékozták rokonaik részére a megszerzett földtulajdonokat, ami még inkább alátámasztotta a formaitól eltérő ügyleti akaratot.

Az Fftv. 6. § (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogát az Fftv.-ben meghatározott módon, és mértékben, az Fftv.-ben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg. Az alperesek a perrel érintett szerződéseket a jogszabály megkerülésével kötötték. A csereszerződések tartalmukban megfeleltek a jogszabályi rendelkezéseknek, de azokat a felek nem a jogviszonyuk tartós rendezése érdekében kötötték, gazdasági szempontból irracionális döntések voltak. Azzal, hogy az alperes röviddel a csereszerződések megkötése után a csereingatlan eredetileg saját tulajdoni hányadát visszavásárolta, a szerződő felek hónapok alatt megszüntették a csereszerződés joghatását. A csereszerződéssel való résztulajdon-szerzés, majd az elcsereált tulajdoni hányad visszavásárlásának együttes joghatása azt jelentette, mintha a felek adásvételi szerződést kötöttek volna. A felek célzottan választották ezt a szerződéses konstrukciót, amellyel az elővásárlásra jogosultak jogszerzését kizárták. A felek ezzel megkerülték az eljárási rendet. A termőföld megújuló képessége véges, jellegénél fogva is szűkös forrás. Az alperesek a versenyt kizáró jogügyletekkel a földforgalmi szabályozás alapvető elveinek érvényesülését tudatosan zárták ki, ami rendeltetésellenes joggyakorlást eredményezett. Az alperesek jogügyletei egy meghatározható személyi kör jogos érdekének sérelmét eredményezték, magatartásuk párosult a földbizottság jogosítványainak, másrészt az elővásárlásra jogosultak jogainak kijátszását célzó magatartással. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a szerződések megkötése önmagában nem ütközik jogszabályba, azaz a csere és a közös tulajdon per idején hatályos⁹⁷¹ földforgalmi szabályaiba. Jogszabály megkerülésével kötött szerződésről van szó, ha a felek valamely nekik kedvező jogszabályi rendelkezést olyan szerződés megkötésével játszanak ki, amely nem ütközik ugyan jogszabályba, de a feleknek a kedvezőtlen kötelező rendelkezés megkerülésére alkalmas. A csere és adásvételi szerződések megkötésével az Fftv. elővásárlási joggal és a földbizottsági állásfoglalással

⁹⁷¹ Az Fftv. 36.§. (1) bekezdés e) pontjának a per idején hatályos rendelkezésére⁹⁷¹ alapítva nem kellett hatósági jóváhagyás a tulajdonostárs közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor. Az egyes agrártárgyú törvénynek módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény 99. § b) pontja hatályon kívül helyezte e) pontot 2022. január 1-jétől.

kapcsolatos rendelkezéseit kerülték meg. Nem volt feltárható olyan gazdasági racionalitás, amely indokolta volna, hogy több lépésben, több szerződés megkötésével kerüljön sor a termőföld tulajdonjogának megszerzésére. A csereszerződés megkötésével kikerülhető volt az agrárkamara eljárása, a csereszerződés hatósági jóváhagyásakor pedig az Fftv. 32. § (2) bekezdése értelmében figyelmen kívül kellett hagyni az elővásárlásra jogosultakkal kapcsolatos rendelkezéseket. A tulajdonostársként megkötött adásvételi szerződéshez pedig már hatósági jóváhagyásra sem volt szükség. Ez a konstrukció a jogalkotó által elérni kívánt cél megghiúsítására, a földbizottság, agrárkamara, és az elővásárlásra jogosultak távoltartására, a jogaik kijátszására irányult. A jogszabályokkal tudatosan szembehelyezkedő, azokat szándékosan megkerülő magatartás pedig sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, ezért a keresettel érintett szerződések jó erkölcsbe ütközésük okán is semmisek. A jó erkölcsbe ütközés és a jogszabály megkerülésére irányuló szándék megállapításához nem volt szükséges a konkrét elővásárlásra jogosult személy érdekeinek sérelme, elegendő volt az elővásárlási jog kijátszására irányuló szándék megállapítása. A szerződések színleltségére nem volt szükséges hivatkozni az eredményes perléshez. Az elsőfokú bíróság a szerződések jó erkölcsbe ütközését lényegében nem indokolta, az állítólagos jogszabály megkerülésére irányuló szerződéses szándékot minősítette jó erkölcsbe ütközőnek. A polgári per bizonyítási eljárásának adatai során, a nyilatkozatok és tanúvallomások tükrében az volt valószínűsíthető, hogy az alperesek szándéka nem a perrel érintett szerzések megkötésére irányult, azokat csak egymásra tekintettel kötötték meg a kedvezőbb helyzet elérése érdekében. A színleltség megállapítása nem volt előfeltétele annak, hogy a bíróság a szerződések semmisségét állapítsa meg, elegendő volt a jogszabály megkerülése és jó erkölcsbe ütközés címe, amelyek egymástól függetlenül is a szerződések semmisségét eredményezhetik.

A bíróság helytállóan állapította meg az ügyész *perbeli legitimációjának* fennállását. Az Fftv. helyes rendszertani értelmezésével állapította meg, hogy a szerzési korlátozás a tulajdonjog megszerzésének jogszabályban meghatározott módjára, kötött eljárási rendjére is vonatkozik. Ha pedig a felek a mesterséges jogi konstrukciójukkal megkerülik az irányadó eljárási rendet, és nem a törvényben meghatározott eljárási rendnek megfelelően szereztek tulajdonjogot, úgy a szerződések sértik a szerzési tilalmat és korlátot, tehát az Fftv. 60. § (1) bekezdése értelmében semmisek, amelyhez kapcsolódóan az ügyész keresetösségi joga fennáll. Az Fftv. 60. § (1) bekezdésében meghatározott semmisségi ok megállapítható mindazon

szerződések esetében, amelyek a termőföldszerzésre felállított kógens, eltérést nem engedő jogi korlátokat megsértik. Az ügyész Ptk. 6:88. § (4) bekezdésében írt perindítási felhatalmazásával összefüggésben is fennállt az ügyész keresetőségi joga. Az ügyészi perbeli legitimáció megállapításához szükséges mértékben a közérdek sérelme önmagában további körülmény vizsgálata nélkül is megállapítható a termőföld jogszerű forgalmával kapcsolatos peres ügyekben. Kimondta a bíróság, hogy a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében kezdeményezett per esetén a közérdek sérelmét a perindításkor vélelmezni kell, de a perben bizonyítani kell a két együttes jogszabályi feltételt, egyrészt a közérdek sérelmét, amit mindig egyedileg kell vizsgálni az adott ügy tárgyára vonatkozóan, és nem a konkrét személy, hanem az egész társadalom vagy egy csoportjának a jogsérelméről szól, ami az adott ügyben egy elővásárlási jogosulti csoport volt. A közérdek sérelme megvalósult azáltal is, hogy a termőföld forgalmára vonatkozó jogszabályok a törvény céljával, társadalmi rendeltetésével ellentétesen került alkalmazásra.

A *jogszabályt megkerülő szerződés* is a tilos szerződések közé tartozik, és a semmisségi ok megállapíthatósága szempontjából nincs jelentősége, hogy a felek szerződése a tételes jogba ütközik-e, vagy az eltérést nem engedő szerzési feltételekre, korlátokra vonatkozó szabályokat kerüli meg. A jogszabályt megkerülő szerződések jogi sajátossága az, hogy a felek szerződése a tételes jogba nem ütközik ugyan, de a választott szerződéses konstrukció az alkalmazott jog társadalmi rendeltetésével ellentétes célra irányul. Az ítélet nem azt állapította meg, hogy minden csereszerződés egyúttal jogszabály megkerülésére irányul, hanem a perbeli csere- és adásvételi szerződések vonatkozásában mondta ki, hogy alperesek az Fftv. elővásárlási joggal és földbizottsági állásfoglalással kapcsolatos rendelkezéseket kerülték meg. A szerződések jogszabályt megkerülő jellegük, és jó erkölcsbe ütközésük okán semmisek. A felperes ügyész a keresetében nem önmagában a szerzés tényét, hanem az alperesek szerzésének módját, azaz a szerzésüket az ahhoz vezető jogi út miatt kifogásolta. A szerzési szabadság nem korlátlan, nem érvényesülhet az „ami nem tilos, az szabad” – elve. Ezt korlátok közé szorítja a joggal való visszaélés tilalma, valamint a társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elve, amely elvek sérelme a jogszabályt megkerülő szerződések sajátossága is. A szerződéses konstrukcióval az alperesek a jog látszatát tartották csupán fenn, adásvételt helyettesítő jogügyleteiket kizárólag az adásvételnek megfelelő eljárási rend megkerülése miatt kötötték, a feltétlen és biztos, egyben másokat kizáró tulajdonszerzésük

érdekében, amellyel már túlléptek a szerződéses szabadság jogszerű keretein.

A jogalkotó célja a csere jogintézményének lehetővé tételével az volt, hogy az elaprózott tulajdoni hányadok helyett egységesebb birtoktestek alakuljanak ki, gazdaságosabb legyen a művelés, nem pedig az, hogy a csere az adásvételi szerződést kiváltsa, az adásvétel esetén irányadó jóval szigorúbb szabályok és engedélyezési rendszer megkerülését lehetővé tegye. A bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésére állapította meg, hogy a csereszerződéses konstrukció adásvételt helyettesítő jellege, a cserealap rövid idő alatti visszavásárlásának ténye, a csereszerződéses konstrukció alkalmazásának indokára adott alperesi nyilatkozatok ellentmondásossága, életszerűtlensége alátámasztja a jogszabály megkerülésére irányuló szándékot. A törvényben meghatározott eljárási rend megkerülése esetén a szerződések szerzési korlátozásba, tilalomba ütköznek, ezért a szerződések az Fftv. 60. § (1) bekezdésébe foglalt okból a szerzési korlátozások, tilalmak megsértése miatt is semmisek.

A *jó erkölcs* nem egzakt kategória, annak tartalmát a bírói gyakorlat munkálta ki, és fejlesztette tovább, kellő mélységgel megindokolta a jogügyletek jó erkölcsbe ütközését, és nem csak a jogszabály megkerülési szándékot minősítette jó erkölcsbe ütközőnek. A szerződéses konstrukciók a földbizottságként eljáró agrárkamara, és az elővásárlási jogosultak jogainak a kijátszására irányul. Ez az alkalmazott szerződéses megoldás a közösség tagjaival tudatos és következetes szembenállást tükröz, ezzel túllépték az elsőfokú bíróság által is hivatkozott magánjogi szabadság morális határait is, így szerződésük jó erkölcsbe is ütközik.

A perben a felperes törlési pert indított, az érvénytelenség jogkövetkezménye levonásaként az eredeti állapot helyreállítását kérte keresetében. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján az ügyész törlési perben érvénytelen bejegyzés törlését kérheti, és az eredeti állapot helyreállítását. Törlési per esetén a bírói gyakorlat⁹⁷² szerint nincs szükség a közérdek igazolására, mert a jogalkotó az ügyész keresetindítási jogának biztosításával tette nyilvánvalóvá, hogy a törlési perben fokozottan védendő közérdekről, a közhiteles nyilvántartás védelméről van szó. A termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. törvény (a továbbiakban: *Zstv.*) 5. § (2) bekezdése annyiban speciális rendelkezés az Inytv. 62. § (1) aa) pontjához képest, hogy kifejezetten a termőföldet illetően biztosítja az

⁹⁷² Lásd pl. Pfv.X.21.900/2009/13.sz.

ügyész számára a keresetindítási jogot akként, hogy a semmisség jogkövetkezményeként a jogügyletek alapján történt ingatlanvilvántartási bejegyzések törlését, illetve a jogellenes ügyleteket megelőző ingatlanvilvántartási állapot helyreállítását kérheti. A Zstv. 1. §-a értelmében a törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló semmis szerződésekre terjed ki.

A semmisségi okok szoros összefüggésben állnak az Fftv. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó azon rendelkezéseivel, amelyek szigorú előírásokat tartalmaznak a jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlási jogosultak sorrendjére és annak gyakorlására. Az Fftv. 18. §-a részletesen szabályozza, hogy termőföld eladása esetén mely jogi és természetes személyeket milyen sorrendben illeti meg az elővásárlási jog. A 20. §-a azokat az esetköröket tartalmazza, amikor nem áll fenn az elővásárlási jog, így ide tartozik a 20. § b) pontja⁹⁷³ szerint a tulajdonostársak közötti közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel. Ezen jogszabályi környezet alapján a csereszerződés megkötése az elővásárlási jog és a földbizottság eljárásának kizárása miatt a cserélő szerződő feleknek biztos és egyben gyors tulajdonszerzést is jelentett. A csereszerződés megkötésével az alperesek ki tudták kerülni az adásvételi szerződések hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárást, az elővásárlási szabályokat, a cserével nem érintett tulajdoni hányadának tulajdonostársaként történő megvásárlásához pedig nem volt szükség hatósági jóváhagyásra és elővásárlási jog sem volt gyakorolható. A bíróság helyesen látta igazoltnak a jogszabály megkerülésére irányuló szándékot, amihez nem volt feltárható olyan gazdasági ok, amely ésszerű magyarázatot adott volna ezen csere-, majd adásvételi szerződések megkötésére, ha nem a jogszabály kikerülése motiválta őket.

Összegezve tehát a felperes által a kereset alapjaként megjelölt három érvénytelenségi ok, mint jogcím közül a szerződések jogszabályba ütközését a másodfokú bíróság nem látta megállapíthatónak. A Ptk. 6:88. § (4) bekezdéséhez képest a Fftv. 60. § (1) bekezdés speciálisan, a föld tulajdonjogának, illetve a föld használati jogosultság megszerzésére vonatkozóan mondja ki a semmisséget, ha a szerződés az Fftv.-nyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. A felperes ingatlanvilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kereseti kérelmének a bíróság helyt adott azzal, hogy a bejegyzések törlésére a Ptk. 5:183. §-a

⁹⁷³ Akkor hatályos szövege szerint, amelybe 2022. július 1-jétől új kitétel került, így az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel esetén nem áll fenn elővásárlási jog.

értelmében a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt került sor. A bejegyzések alapjául szolgáló ajándékozási szerződések nem érvénytelen szerződések, az ajándékozást megelőző csere- és adásvételi szerződések érvénytelensége folytán azonban a bejegyzések utólagos helytelenné válása miatt azokat törölni kell. Az elsőfokú bíróság az ügyésznek a jogszabályban meghatározott keresetindítási jogára, az e körben irányadó bírói gyakorlatra⁹⁷⁴ és az Fftv. hivatkozott rendelkezéseire, a Ptk. 6:88. § (4) bekezdésére, valamint a Zstv. 5.§ (1) és (5) bekezdésére történő hivatkozással arra következtetésre jutott, hogy az ügyész keresetindításra jogosult, perindítási jogosultsága akkor is fennáll, ha a szerződéseket jogszabály megkerülésével kötötték, vagy azok jó erkölcsbe ütköznek. Kiemelendő, hogy az ismertetett ügyekben viszonylag szerencsésen sikerült visszajegyezni az eredeti tulajdoni bejegyzéseket, de gyakori volt az, hogy a szerződések semmissége kapcsán szűkült a restitúciós igények érvényesíthetősége, mivel az eredeti állapotot sokszor az időmúlásra tekintettel nem lehet helyreállítani, az elszámolási igény elévülhet és aránytalan lenne visszakövetelni a vételárat.

5. Büntetőjogi lehetőségek a földszerzéshez kapcsolódó visszaélésekkel szemben

A Tft. hatályba lépését megelőzően uralkodó földszerzési liberalizmus⁹⁷⁵ a Tft. 1994. július 27-i hatályba lépésével megváltozott. Az érdekelt felek számos megoldást találtak ki a mezőgazdasági területek jogszabály megkerülésével történő megszerzésére, amely megoldások olykor a büntetőjogi konzekvenciákat is eredményeztek. Ezen cselekmények a korábbi büntetőjogi dogmatikában főként okirathamisítási tényállásokba voltak illeszthetők, esetleg adócsalás vagy devizabűncselekményként voltak értékelhetők. Ez utóbbira példa a külföldi megbízásából és pénzéből szerzett haszonélvezeti jog ellenértékével való el nem számolása, illetve szubszidiárius módon szóba jöhetett a gazdasági adatszolgáltatás elmulasztása tényállásaként.⁹⁷⁶ A kérdéskör másik oldalát könnyen be lehetett minősíteni, ugyanis ha a külföldi által termőföldvásárlásra kapott pénzt nem földvásárlásra költötte az illető, akkor a csalás vagy sikkasztás jöhetett szóba. Persze a felelősségrevonás során észbe kapott a külföldi megbízó, hogy ő valójában az elkövető magánszemélyen keresztül sem vásárolhatott volna földet, és ha nem is volt még konkrét tényállás a zsebszerződési magatartásokra, mégsem kockázatot, és így 1994-et

⁹⁷⁴ EBH2008.1777, Kúria Pfv.20.811/2014/5.

⁹⁷⁵ Lásd korábban.

⁹⁷⁶ OLAJOS István- SZALONTAI Éva [2001] 10-11.

követően jellemzően nem tett ilyen feljelentést a megbízó külföldi.

A hatályos Btk. a 349. §-ában külön tényállást szentel a zsebszerződéseknek. A bűncselekmény jogi tárgya komplex, mivel az egyrészt a termőfölddel kapcsolatos szerződések valóság tartalmába vetett közbizalom, másrészt a magyar termőföld védelme. A Btk. 2013. július 1. napjával történő hatálybalépésekor a *termőföld jogellenes megszerzése* elnevezésű büntető tényállás pönalizálta azt a magatartást, amely a magyar termőföld forgalmára vonatkozóan semmis szerződés megkötésével valósítható meg. Így a 2013. július 1-től hatályos rendelkezés szerint, aki termőföld tulajdonjogának megszerzése, illetve termőföldre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítása céljából az ezekre vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával semmis szerződést köt, büntetett miatt egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A semmis szerződés alatt minden olyan szerződést érteni kell, ami a polgári jog szabályai szerint semmisnek minősül. Itt kezdődnek a bizonyítási problémák, mert nincs meghatározva, hogy mit jelent a semmisnek minősülés; egy előzetes polgári peres döntést feltételezne vajon vagy pedig a jogalkalmazónak kell büntetőügyben polgári jogi kérdésben állást foglalnia. Ha egy polgári bíróság előzetes ítéletozattal állapítaná meg a semmisséget, az mindenképpen a büntető per időbeli elhúzódoását eredményezné, az eljárásjogi nehézségekről nem beszélve, ami a jogintézmény céljával nem állna összhangban; amennyiben pedig a büntetőbírónak kellene megítélnie, hogy semmis a szerződés, akkor pedig neki kellene megállapítani egy olyan helyzetet, amelynek gyakorlatától az ő ítélezési tevékenysége távol áll, ettől pedig minden büntetőbíró joggal ódzkodik.

Mivel a földre vonatkozó szerződések elkészítésében mindenképpen szükséges jogi közreműködés, ezért a tényállás külön értékeli az ügyletben közreműködő ügyvéd, jogtanácsos vagy közjegyző szerepét, akit ezen magatartásáért a bűncselekmény elkövetőjével – tehát a szerződést kötő felekkel – egyenlő mértékben rendel büntetni. A semmis szerződések felderítése érdekében a tényállás ugyanakkor egyfajta amnesztiát, azaz korlátlan enyhítési lehetőséget enged annak az elkövetőnek, aki a bűncselekményt, mielőtt az a hatóság tudomására jutott volna, a hatóságnak bejelenti, és az elkövetés körülményeit feltárja. Megjegyzendő, hogy a Btk. idézett rendelkezése a korlátlan enyhítést csak a bűncselekmény úgymond alapesetét megvalósító elkövető javára engedi meg, tehát a szerződés megkötésében közreműködő ügyvédre, jogtanácsosra, közjegyzőre nézve nem. 2014. május 2. napjától kezdődő hatállyal módosult a büntető tényállás elnevezése, bevezetésre került a

mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld, Fftv.-nek megfelelő fogalma. A büntetőjogi fenyegetettséget pedig a Btk. 349. §-ának egy később beiktatott (2) bekezdésébe foglalva kiterjesztette a mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld olyan megállapodás alapján való, ténylegesen fennálló használatára, (illetve hasznok szedésére) amely a föld jogellenes megszerzésére irányuló semmis szerződés leplezésére szolgál. Ha súlyosabb bűncselekmény nem valósul meg, büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő e magatartás, amely akár a Btk. 349. §-ának a 2013. július 1-i hatálybalépése előtt megkötött zsebszerződések leplezésére szolgáló megállapodásokat is pönalizálhatja. Ezzel a módosítás kibővítette a büntetőjogi értékelést, a korlátlan enyhítést ezen új tényállás tekintetében is lehetővé tette. Kiemelendő, hogy a büntető eljárásban keletkezett bizonyítékok a semmisséggel összefüggésben a polgári jogi jogviszony bizonyítására is alkalmasak, azaz e tényállás miatt megállapított bűnösség a polgári perben is értékelhető bizonyítékként. A jogszabályhelyből kitűnően a jogalkotó a tényállás megalkotásakor arra számított, hogy a leplezett szerződések kapcsán merülnek fel a jogsértő magatartások, ugyanakkor a gyakorlatban az előbb levezetett gondolatmenet alapján látható, hogy nem a színlelt szerződés vált a semmisségi kérdések fő alapjává. A zsebszerződések kriminalizálásával az uzorabűncselekmények esetében már tapasztalható szakági együttműködés szerint szükséges az ügyészség polgári jogi és büntetőjogi szakága eszköztárainak alkalmazása. Bővülő eszköztárat állított rendelkezésre a jogalkotó, de a zsebszerződésekkel kapcsolatban bizonyítási nehézségek merülnek fel minden tekintetben. Az ilyen szerződések elleni küzdelem legfőbb jellemzője jogalkotói szinten ez; tehát az eszköztár és a bizonyítási lehetőségek bővítésére van törekvés. Ez kitűnik az Fftv. rendelkezéseiből, a Btk. tényállásaként megfogalmazott magatartások szabályozásából, és a zsebszerződések visszaszorítására irányuló jogszabályból, a Zstv. rendelkezéseiből. Azonban a földforgalmi szabályozás szabályaira alapuló bűncselekmény-típusoknak nem alakult ki fajsúlyos *bírói gyakorlata*,⁹⁷⁷ kevés ilyen ügy miatt indult büntetőeljárás.

6. A Zstv. eszközei

A magyar földpiac uniós kötelezettségből eredő teljes megnyitásának 2014. május 1-jei időpontja sürgetőleg hatott a zsebszerződésekkel szembeni fellépés terén. 2013. május 16. napján az Országgyűléshez benyújtásra került a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát

⁹⁷⁷ UDVARHELYI Bence [2018] 320.

korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló T/11187. számú törvényjavaslat. A törvényjavaslatához több módosító indítvány került benyújtásra érdemi kiegészítéseként, melyek következtében jelentősen rövidült a jogszabály és kikerültek belőle a széleskörű eljárási szabályok. A fő törekvés a jogügyletek múltbeli dimenziójának lefedése volt. Az egyik módosító javaslat a jogalkotásról szóló törvényre⁹⁷⁸ – miszerint jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé – hivatkozott, így a törvény a jogügyletek jogellenességének megszüntetésére 30 napos türelmi időt írt elő a hatálybalépéstől időt adva feleknek az ügylet jogellenes jellegének felszámolására. A törvényjavaslatot az Országgyűlés a 2013. október 28-i ülésnapján elfogadta. A köztársasági elnök 2013. november 8-án megfontolásra visszaküldte azt alkotmányossági aggályok felmerülése miatt, tekintettel arra, hogy a javaslat a Ptk. által elismert polgári jogi, és a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításához kapcsolódó tulajdonosi jogosítványokat tesz bírói úton érvényesíthetetlenné – naturalis obligatióvá. Az államfő hivatkozott az Alaptörvény XIII. cikkére, mely kimondja, hogy a tulajdonhoz való jog alkotmányos alapjog, és tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. Rámutatott, hogy így egy semmis jogügylet haszonbérleti szerződésként hatályban tartására kerülhet sor. A köztársasági elnök kiemelte, hogy a választottbírói kikötés esetleges nemzetközi egyezményekben ütközését vizsgálni szükséges, mivel az a tisztességes eljárás alapelveibe ütközhet. Az aggályok között említette azt, hogy az Ütv.-ben az ügyészi jogosítványok szűkebb körűek, és mivel az elfogadott törvény az ügyész közérdekvédelmi jogkörén túlmutatóan szabályoz, szükséges azt is érdemben vizsgálni. Az Országgyűlés az elfogadott, de ki nem hirdetett törvényt újratárgyalta, és a 2014. február 4-i ülésnapján az Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottság zárószavazás előtti módosító javaslatával 257 igen szavazattal, 2 nem ellenében és 16 tartózkodás mellett elfogadta. A termőföld⁹⁷⁹ tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi

⁹⁷⁸ Jat. 2 §. (2) bekezdésére

⁹⁷⁹ Jogtechnikai megoldását illetően a terminológiai koherenciát a záró rendelkezései között, a 9. §-ban állapította meg, eszerint, e törvény alkalmazásában termőföld: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld.

rendeletek kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. törvény (Zstv.) 2014. február 11. napján került kihirdetésre.

A termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló semmis szerződésekre, illetve szerződési kikötésekre, az azokhoz kapcsolódó más jogügyletekre és az ezekkel kapcsolatos eljárásokra terjed ki; múltbeli jogügyletek feltárására koncentrált. Az eredeti állapot helyreállítása, mint az érvénytelenség jogkövetkezménye a zsebszerződések esetén a nyújtott ellenérték nagyságára, a felek helyzetére vagy akár az idő múlására is figyelemmel korábban sem minden esetben volt sikeresen alkalmazható. A Zstv. ugyanakkor eleve a jogügylet semmisségéből eredő követelést, ideértve a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelést naturalis obligatióknak tekintette, és ezáltal az ilyen követelések bíróság előtti érvényesíthetőségét kizárta. A termőföld tulajdonjogával vagy használati jogával összefüggő szerződésben választottbírósként csak a Magyar Agrár, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (Nemzeti Agrárkamara) köthető ki, ezzel ellentétes választottbírósi kikötés semmis. Ami az igazi érdekessége, hogy az ügyészt jelölte meg az ilyen jogügyletek feltárása szereplőjeként kiemelve a semmisségi kapcsán tehető intézkedési lehetőségeit és megpróbálta összekapcsolni a polgári eljárás és a büntetőeljárás eredményeinek felhasználhatóságát, különösen az adatok hozzáférését, megismerhetőségét illetően. A Zstv. eredeti tervezetében számos többletjogosítvány is szerepelt. Az ügyvédi, illetve üzleti titokról titoktartás alóli felmentés hiányában is lehetővé tette volna a titoktartásra kötelezett személy személy meghallgatását. Egyébként az ügyész bizonyítékszerzését szélesebb körben engedte volna.⁹⁸⁰ A köztársasági elnök aggályai között szereplő választottbírósi kikötések vonatkozásában pedig a törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen kötött választottbírósi kikötésekre nem alkalmazható a semmisség jogkövetkezménye, a visszamenőleges hatályt eltörölték. A Zstv. rendelkezései között megmaradtak az eredeti törvényjavaslat alapvető szabályai, azonban az alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottság módosítása az ügyész közérdekvédelmi feladatköréhez kevésbé illeszkedő jogosítványaira vonatkozó rendelkezéseket kiiktatta. A törvény a

⁹⁸⁰A törvényjavaslat benyújtáskori szövege szerint az ügyész bejelentésre vizsgálatot indít, melyben információt, felvilágosítást kérhet, késedelmes vagy nemteljesítés esetén bírságot szabhat ki, adathordozón tárolt adatról másolatot készíthet, lefoglalhat iratokat, bármely helyszínt átkutathat, bárhova beléphet, ha alapos okkal feltételezhető, hogy ott bizonyítási eszköz lelhető fel.

zbeszerződésnek nevezett megállapodások körét igyekezett minél jobban lefedni és kiterjeszteni az adásvételi típusú zbeszerzések mellett az egyéb ügyletekre, mellékkötelmekre is. A törvényhez fűzött indokolás kiemeli, hogy a zbeszerzések ellen mind a büntetőjogi mind a magánjogi eszköztárat bővíteni és egymáshoz közelíteni kell a semmisség megállapításának megkönnyítése érdekében. E jogszabály szándékolt célja, hogy ehhez az eddig hiányzó eljárásjogi keretet megteremtse, és mivel az eddigi eszközök nem bizonyultak elégségesnek, ezért szigorúbb feltételeket szab meg a jelenség kezelésére. Mivel a törvényt a hatálybalépését megelőzően létrejött ügyletekre is alkalmazni kell, így 30 napos türelmi időt kaptak a korábbi jogügyletek résztvevői arra, hogy a jogviszonyukat jogszerűen rendezzék. A Zstv. a törvényjavaslat eredeti szövegében szereplő ügyészi jogköröket már nem tartalmazza; így pl. a helyszín átvizsgálására, és a bírságotra vonatkozó ügyészi jogköröket nem, ugyanakkor érintetlenül hagyta az ügyész jogát az állami nyilvántartásokból való adatkérés, a bejelentés alapján történő vizsgálatindítás, és a jogügylet semmisségének megállapítása, továbbá az ingatlan-nyilvántartási, illetve a földhasználati/erdőgazdálkodói nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlése vagy megváltoztatása iránt indított perben. A bejelentés, mint vizsgálat alapjául szolgáló kezdő ok, akkor eredményezhet ügyészi vizsgálatot, ha az alapján feltételezhető, hogy valamely jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányul.

A végleges törvényszöveg szerint a Zstv. hatálya a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló semmis szerződésekre, illetve szerződési kikötésekre, az azokhoz kapcsolódó más jogügyletekre és az ezekkel kapcsolatos eljárásokra terjed ki. A hatálybalépését megelőzően létrejött ilyen jogügyletekre is alkalmazni kell, ha a jogügylet jogellenességét, a jogviszonyuk jogszerű rendezése útján, a törvény hatálybalépését követő 30 napon belül nem szüntették meg. A jogügylet semmisségéből eredő követelés, ideértve a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelést, a szerződést biztosító mellékkötelezettségből, valamint az ilyen jogügylet teljesülését elősegítő vagy biztosító más jogügyletből eredő követelést is, bírósági úton nem érvényesíthető. Az ügyész bejelentés alapján az Ütv. 26. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében vizsgálatot indíthat, ha a bejelentés nyomán alappal feltételezhető, hogy valamely jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányul. E körben széleskörű adatbeszerzési és

adatmegismerési joga van. A jogügylet semmisségének megállapítása iránt indított perben indítványozhatja, hogy a bíróság a jogügylettel érintett termőföld tulajdonjogát az állam javára ítélje meg, ha megállapítható, hogy a jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányult, a termőföldet annak tulajdonosa a rendelkezési jogának fenntartása nélkül a tulajdonjogot szerezni kívánó fél birtokába bocsátotta, és az ezért kapott ellenszolgáltatás fejében tulajdonosi jogainak gyakorlásáról a tulajdonjogot szerezni kívánó fél javára véglegesen lemondott. A jogügylet semmisségének jogkövetkezményeként az ügyész indítványozhatja a jogügylet alapján történt ingatlan-nyilvántartási, illetve földhasználati nyilvántartási - erdő esetében az erdőgazdálkodói nyilvántartási - bejegyzés vagy feljegyzés törlését vagy megváltoztatását, illetve a jogellenes jogügyletet megelőző ingatlan-nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási - erdő esetében az erdőgazdálkodói nyilvántartási - állapot helyreállítását. A jogügylet semmisségének megállapítása esetén a bíróság a felek szerződését ügyészi indítványra a határozathozatalig terjedő időre haszonbérleti szerződésként tartja hatályban, ha a tulajdonjogot szerezni kívánó fél, ideértve annak jogutódját is, a termőföldet már legalább tíz éven keresztül birtokolja.

A törvény figyelembe veszi, hogy az ügyész közérdekvédelmi feladatkörében már eddig is rendelkezett perindítási jogosultsággal a zsebszerződésekkel szemben, ugyanakkor az állam javára marasztalás, mint közjogi jellegű tulajdonelvonás új jogkövetkezményként jelenik meg, amely kivételesen, csak súlyosan jogsértő magatartás esetén és csak az ügyész indítványára alkalmazható. Az állam javára marasztalás egy, a polgári jog reparációs rendszerétől idegen, pönális szankció,⁹⁸¹ amely korábban is kivételes jelenség volt, és a Ptk. nem rendelkezik róla, viszont az állam javára történő megítélés már az uzsorás szerződések esetében is alkalmazható volt. A törvény indokolása ugyanakkor nem abszolút, hanem feltételes tulajdonelvonásnak tekinti ezt a szankciós semmisségi jogkövetkezményt, mivel azt a tulajdonos alaptalan gazdagodásához köti. A zsebszerződések jogszabálysértő, jóerkölcsbe ütköző, illetve a jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jellegét emeli ki e törvény a kialakult gyakorlatnak megfelelően. Emellett a semmisség jogkövetkezményeként az ügyész indítványozhatja a jogügylet alapján történt ingatlan-nyilvántartási, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlését, megváltoztatását, illetve az azt megelőző nyilvántartási állapot helyreállítását. A Zstv. nem tartotta szükségesnek megismételni az Fftv.-

⁹⁸¹ BÍRÓ György [2010] 348.

ben már megkapott különös ügyészi keresetindítási felhatalmazást, hanem még egy plusz jogszabályhelyet is biztosított az ügyészi perindításra. Erre egyébként az egyik ügyben ki is tért a bíróság, amikor az alperes vitatta az ügyész keresetelési jogát. A bíróság elfogadva a Ptk.-ban és az Fftv.-ben írt ügyészi perindítási felhatalmazást, rámutatott arra, hogy ezen felül e jogát az ügyész még a Zstv.-re is alapíthatta volna. Az eredeti törvényjavaslattal egyezően, a jogügylet semmisségének megállapítása esetén arra is lehetőséget nyitott, hogy az ügyész indítványára a bíróság a szerződést haszonbérleti szerződésként tartsa hatályban a határozathozatalig, ha a termőföldet már legalább tíz éven keresztül birtokolja a szerezni kívánó fél. A törvényjavaslat eredeti szövegének ugyancsak megfelelően a jogügylet semmisségéből eredő követelés bíróság előtti érvényesíthetőségét kizárja, tehát megtartja e szerződés csonka kötelemként, azaz *naturalis obligatio*-kénti értékelését. Ez vonatkozik a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelésre, illetve a jogügyletkez kapcsolódó szerződést biztosító mellékkötelezettségből, illetve ilyen jellegű más jogügyletből eredő követelésre is.

A Zstv. jogtechnikai megoldását illetően a terminológiai koherenciát a záró rendelkezései között, a 9. §-ban állapította meg, eszerint, e törvény alkalmazásában termőföld: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld. Büntetőjogi vonatkozásban azonban a korábbi 11. §-a 2014. május 2. napjától kezdődő hatállyal megváltoztatta a büntető tényállás elnevezését, bevezette a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld – Fftv.-el harmonizáló – fogalmát. A büntetőjogi fenyegetettséget pedig kiterjesztette a föld megállapodás alapján való, ténylegesen fennálló használatára, (illetve hasznok szedésére) amely a föld jogellenes megszerzésére irányuló semmis szerződés leplezésére szolgál. A Zstv. a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződések feltárása érdekében valamilyen kezdő ok kell, hiszen a földhivatal ezekben a nyilvántartásokban nem tart szűrőpróbaszerű vizsgálatot, ügyészi célvizsgálatok pedig már nincsenek, ezért csak adott esetben, valamilyen gyanú esetén derülhet erre fény. A gyakorlatban azonban külön e jogszabály alapján eljárások nem indultak.

IRODALOMJEGYZÉK

1. AGRÁRJOG [2008]: Agrárjog - A Közös Politika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla) Novotni Alapítvány Miskolc, 2008.
2. AGRÁRJOG [2010]: Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla) Novotni Alapítvány Miskolc, 2010.
3. ALBISINNI, Ferdinando: Agrárjog Olaszországban (Agricultural Law in Italy), Gyakorlati Jog (Practical Law) Thomson Reuters, Társasági Jogászok Egyesülete weblapja: <http://uk.practicallaw.com/6-606-7166#a705448>, 7. pontja hivatkozva a 2010. évi (március 15.) 66. olasz törvény 335 §-át, letöltve: 2023.03.27.
4. ALVINCZ József [2010]: Agrárkérdések, alapkérdések, a termőföld, Gazdálkodás, 54. évf. 6. szám, 2010, 650-656.pp.
5. ALVINCZ József [2013]: A „Földügyi törvénycsomag” jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, Polgári Szemle, 2013.október 9. évf.3-6. szám
6. ANDORKÓ Imre [2013]: A kisajátítás alkotmányjogi és polgári jogi aspektusai, Debreceni Egyetem, Marton Géza Doktori Iskola, PhD értekezés, 2013.
7. ANDORKÓ Imre [2013/1]: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, Debreceni Jogi Műhely, 2013/1. http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2013/a_tulajdonhoz_valo_jog_vedelmenek_kialakulasa/, letöltve: 2023.03.27.
8. ANDRÉKA Tamás [2010]: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010.
9. ANKA Márton Tibor [2021]: A Földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról, HVG -Orac Lap-és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021.
10. BÁNYAI Krisztina [2010]: Az ügyész a százfős egyházak országában, Ügyészek Lapja, Tizenhetedik évf. Ügyészek Konferenciája 2010, 67-74.
11. BÁNYAI Krisztina [2012]: Színlelt vagy leplezett? A 'zsebszerződésekkel' kapcsolatos gyakorlati nehézségek ügyészi szemmel, Ügyészek Lapja Tizenkilencedik évfolyam 2012.5-6. szám, 121-127.
12. BÁNYAI Krisztina [2013]: A zsebszerződések elleni küzdelem új

- eszközei, *Ügyészek Lapja* 2013. 6. szám, 199-208.
13. BÁNYAI Krisztina [2013/1]: A zsebszerződésekről a jogi környezet változásainak tükrében, *Miskolci Egyetem Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola kiadványsorozata* 13., 7-33.
 14. BÁNYAI Krisztina [2013/2]: A termőföld forgalmára vonatkozó jogi szabályozás ügyészi szemmel c. előadás, *Ügyészségi szakmai-tudományos konferencia, Magyar Igazságügyi Akadémia, Budapest, 2013. november 21-22.*
 15. BÁNYAI Krisztina [2014]: A zsebszerződések ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014. március, 7. évf. 1. szám, 62-71.
 16. BÁNYAI Krisztina [2015]: A földforgalmi szerződések hatósági jóváhagyásának alkotmányossági kérdései c. előadás, *Ügyészségi szakmai-tudományos konferencia, Magyar Igazságügyi Akadémia, Budapest, 2015. november 26-27.*
 17. BÁNYAI Krisztina [2019]: A termőföldre vonatkozó ingatlanjogi szabályok, In: *Ingatlanjog II.* (szerk. Szilvási Miklós) Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2019, 231-301.
 18. BÁNYAI Krisztina - ANDRÉKA Tamás - OLAJOS István [2015]: Market organisation: Legal framework and implementation: Hungarian national report 1-14.
 19. BEKE Judit [2009]: Agrárpolitikai Tapasztalatok: Dánia és Magyarország agrárgazdasági eredményeinek összehasonlítása, *EU Working Papers* 2/2009, 64-77., http://epa.oszk.hu/00000/00026/00043/pdf/euwp_EPA00026_2009_02_064-076.pdf, letöltve: 2023.03.27.
 20. BÍRÓ György [2010]: *Kötelmi jog*, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010.
 21. BÍRÓ Szabolcs [2010]: A hazai birtokpolitika a közvetlen támogatási rendszer keretei között, *AKI Információk* 10. szám, 2010.
 22. BÍRÓ Szabolcs [2010/1]: *Latifundiumok Magyarországon? Gazdálkodás*, 2010. 7. szám, 812-814.
 23. BOBVOS Pál [1988]: A magánszemélyeket érintő termőföld-tulajdonszerzési korlátozások, *Magyar Jog*, Harmincötödik évf., 7-8. szám, 1988, 636-646.
 24. BOBVOS Pál [2002]: A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása, In: *In memoriam Nagy Károly egyetemi tanár* (szerk.: Tóth Károly), SZTE-ÁJK, Szeged, 2002, 55-79.
 25. BOBVOS Pál [2004]: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, In: *Acta Universitatis Szegediensis, Acta Juridica et Politica*, Tomus: LXVI. Fasc.3, Szeged, 2004.

26. BOBVOS Pál [2010]: A szerződésen alapuló földhasználati jogok In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 37-49.
27. BOBVOS Pál [2015]: A földforgalmi törvény hatálya alá nem tartozó földforgalom, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 29-36.
28. BOBVOS Pál [2015/1]: A földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földforgalom, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 37-46.
29. BOBVOS Pál [2015/2]: A földforgalom hatósági engedélyezés alá eső, továbbá elővásárlási joggal terhelt tulajdonszerzési jogcímei, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 47-60.
30. BOBVOS Pál [2015/3]: A földforgalom hatósági engedélyezés alá eső tulajdonszerzési jogcímei, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 61-68.
31. BOBVOS Pál [2015/4]: A földforgalom hatósági engedélyezés alá nem eső tulajdonszerzési jogcímei, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 69-72.
32. BOBVOS Pál [2015/5]: A föld használata és hasznosítása, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015, 73-96.
33. BOBVOS Pál- HEGYES Péter [2015]: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015.
34. BURGERNÉ GIMES Anna [2003]: Földhasználati és földbirtokpolitika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, Közgazdasági Szemle, L. évf., 2003. szeptember, 819-832.
35. CSÁK Csilla [2007]: A földtulajdon és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltástól napjainkig, In: Agrár-és Környezetjog, 2007. 2. szám
36. CSÁK Csilla [2008]: A rendszerváltás hatása a földtulajdoni és földhasználati viszonyokra, In: Agrárjog- A Közös Agrárpolitika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla) Novotni Kiadó, Miskolc, 2008.
37. CSÁK Csilla [2008/1]: Magyar földtulajdon, földhasználati struktúra In: Agrárjog - A Közös Agrárpolitika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla) Novotni Kiadó, Miskolc, 2008.

38. CSÁK Csilla [2010]: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági kontrollja In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla) Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 69-79.
39. CSÁK Csilla [2014]: Az új magyar földforgalmi szabályozás és hatása a földtulajdoni és használati viszonyokra - hatósági jóváhagyás, mint a rendelkezési jog korlátozása. In: A magyar tudomány napja Délvidéken konferencia anyaga (szerk.: Szalma József), 2013.11.23., Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2014, 156-169.
40. CSÁK Csilla-SZILÁGYI János Ede [2013]: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, In: Agrarrecht Jahrbuch (szerk: Roland Norer-Gottfried Holzer) Wien-Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 215-233.
41. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013]: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.
42. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013/1]: Az új földforgalmi törvényről, *Östermelő*, 2013/4, 7-10.
43. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014]: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Östermelő*, 2014/2, 10-11.
44. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/1]: A mezőgazdasági földek használatának új szabályai, *Östermelő*, 2014/1, 8-12.
45. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/2]: A mezőgazdasági földek használatát érintő anyagi és eljárási szabályok rendszere, *ADVOCAT*, 2014/1-2, 3-10.
46. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]: A helyi földbizottságok szerepe a mezőgazdasági földek tulajdon-átruházási eljárásában, *Östermelő*, 2014/5, 8-9.
47. CSÁK Csilla-PRUGBERGER Tamás [2010]: A termőföldek megszerzésére irányuló nyilatkozatok érvénytelensége, In: A magánjogi kodifikáció eredményei (szerk.: Pusztahelyi Réka) POT XV. tanulmánykötet, a polgári jogot oktatók XV. Országos Találkozásán 2009. június 12-én elhangzott előadások szerkesztett anyaga, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010. 7-19.
48. DOMÉ Györgyné-HÁRSFALVI Rezső-KURUCZ Mihály-RÉTI Mária-SÜVEGES Márta-VASS JÁNOS: *Agrárjog (előadásvázlatok)*, Oktáv Press, Budapest, 1994.
49. DRINÓCZI Tímea [2004]: A tulajdonhoz való jog magyar alkotmánybíróság gyakorlatában, *Válogatás a Romániai Magyar*

- Jogászok Egyesülete által szervezett szakmai konferencia előadásaiból, Székelyudvarhely, 2004. május 7-8., Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny, 2004/2. szám, 33-60.
<http://rmjk.adatbank.transindex.ro/pdf/03tulajdonviszonyokdrinoczi.pdf>, letöltve: 2023.03.27.
50. DRINÓCZI Tímea [2006]: A tulajdonhoz való jog In: Chronowski Nóra-Drinóczi Tímea-Petrétei József-Tilk Péter-Zeller Judit: Magyar Alkotmányjog III. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006.
 51. DRINÓCZI Tímea [2011]: A gazdasági alapjogok - nemzetközi kitekintés In: Molnár Borbála-Gyombolai Zsolt-Téglási András: Gazdasági alapjogok és az új magyar Alkotmány, az Országgyűlés Emberi jogi, kisebbségi, civil-és vallásügyi bizottsága, Budapest, 2011.
 52. DUDÁS Gábor [2006]: A 13. §-hoz In: A mai Alkotmányunk. Vélemények és elemzések Magyarország Alkotmányáról, (Trócsányi László szerk.), Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2006
 53. EÖRSI Gyula [1947]: A tulajdonátszállás kérdéséről, Légrádi Testvérek Rt. Budapest, 1947
 54. FODOR László [2010]: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 115-130.
 55. FŰRÉSZ Klára [1992]: Az állampolgárok alapvető jogai és kötelességei (Az emberi jogok az első polgári alkotmányokban) In: (szerk.: Kukorelli István) Alkotmánytan, Századvég Kiadó, Budapest, 1992, 83-98.
 56. GRABENWARTER, Christoph [2014]: European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms - Commentary, CH Beck, Hart, Nomos Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014.
 57. GÚTI Zoltán [2018]: A zsebszerződések (jogi) természete és az ellenük való fellépés, Ügyészek Lapja, 2018. évi 4-5. szám, <http://ugyeszeklapja.hu/?p=416>
 58. HAYMOZ, Philippe [2014]: Bäuerliches Bodenrecht (BGBB), agrárjogi előadás, Miskolci Egyetem, ÁJK, 2014. március 7.
 59. HEGYES Péter [2009]: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, In: Reformator iuris cooperandi (szerk.: Bobvos Pál), Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207.
 60. HEGYES Péter [2015]: A földforgalmi szabályozás főbb történeti

- állomásai, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), Szeged, 2015, 9-28.
61. HOLLO, Erkki J. [2010]: Environment and Food Health Regulating Rural Activities – Some Basic Notes on the Need of Integration in Rural Law 2010.
62. HOLLÓ Klaudia [2013]: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény földhasználatra vonatkozó egyes rendelkezéseinek összehasonlító elemzése, Themis, az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata, 2013. december, http://epa.oszk.hu/02300/02363/00020/pdf/EPA02363_THEMIS_2013_dec_145_163.pdf, 145-163., letöltve: 2023.03.27.
63. HOLLÓ Klaudia [2014]: Korreferátum Vass János A földhasználati szerződések tartalmi változásairól című előadásához 2014. május 6-án a Nemzeti Közszerződési Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), ADVOCAT 2014/1-2. szám, 12.
64. HOLLÓ Klaudia [2014/1]: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, Themis, az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata, 2013. március, 111-128.
65. HORNYÁK Zsófia [2014]: Korreferátum Csák Csilla az Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – (választott) bírósági keretek, 2014. május 6-án a Nemzeti Közszerződési Egyetemen, hivatkozva Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), Agrár-és Környezetjog 2014. 16. szám, 6.
66. HORNYÁK Zsófia [2014/1]: Az elővásárlási jog megítélése, mint a tulajdonjog lehetséges korlátozása az alkotmánybíróság szemszögéből, In: Doktoranduszok Fóruma, a ME-Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola kiadványsorozata (szerk.: Szabó Miklós) 2014, 91-110.
67. HORNYÁK Zsófia [2014/2]: A földforgalmi törvény hatása a tulajdoni viszonyokra, In: Jogalkotás és jogalkalmazás a XXII. század Európájában (szerk.: Zoványi Nikolett), Doktoranduszok Országos Szövetségének Konferenciája, Debrecen, 2013.12.05-06., Debrecen, 2014, 27-36.

68. HORNYÁK Zsófia [2015]: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse (A mezőgazdasági földtulajdonszerzés feltételei és korlátai összehasonlító jogi elemzésben) *DECR Journal of Rural Law*, 2015/1, 86-95.
69. HORNYÁK ZSÓFIA [2015/1]: Az előhaszonbérleti jog specializációja a mezőgazdasági földek tekintetében, In: *Doktoranduszok Fóruma, a ME-Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola kiadványsorozata* (szerk.: Szabó Miklós) 2015, 127-131.
70. HORNYÁK Zsófia [2017]: A mezőgazdasági földek jogutódlásának anyagi jogi kérdései, *Miskolci Jogi Szemle*, (2017) 2. szám, 124-136.
71. HORNYÁK Zsófia [2019]: A mezőgazdasági földek öröklése, *Bíbor Kiadó, Miskolc*, 2019.
72. HORVÁTH Attila [1992]: Fejezetek a szovjet típusú szocializmus magyarországi alkotmánytörténetéből, *ELTE-ÁJK, Budapest*, 1992
73. HORVÁTH Gergely [2004]: Magánjogi jogintézmények a környezetvédelemben, *Fiatal Oktatók Tanulmányai 2.* (Sorozatszerkesztő: Dr. Szigeti Péter egyetemi tanár, Felelős kiadó: Dr. Szekeres Tamás) *Széchenyi István Egyetem, Győr*, 2004, 175-189.
74. HORVÁTH Gergely [2007]: A környezetjog és az agrárjog közeledése, találkozása és metszete a magyar jogrendszerben, *Állam- és Jogtudomány, XLVIII. évf., 2007/2. szám*, 333-355.
75. HORVÁTH Gergely [2008]: A vegyes szakjogok vegyülete, az agrár-környezetvédelmi jog legfontosabb alapkategóriái, *Jogtudományi Közlöny*, 2008/12. szám, 600-607.
76. JAKAB András [2003]: A szocializmus jogdogmatikai hagyatéka, *Jogelméleti Szemle* 2003/4. szám, http://jesz.ajk.elte.hu/jakab16.html#_ftn1, letöltve: 2023.03.27.
77. JANI Péter [2012]: A földbirtok-politika alkotmányossága - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól, *Glossa Iuridica* 2012/1. szám, 62-66.
78. JANI Péter [2013]: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, In: *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti és a szövetkezeti jogban*, Szeged, *SZTE-ÁJK*, 2013, 15-28.
79. JÓJÁRT-MIKÓ-NEMES [1994]: kézikönyv a földjog magyarázatához, *HVG-Orac, Budapest*, 1994.
80. JÓJÁRT László-KURUCZ Mihály [2008]: *Földtörvény-Üzemszabályozás*, Barankovics István Alapítvány, Budapest, 2008

81. KAPRONCZAI István [2011]: A földbirtok-politika lehetséges irányai (az eddigi vita összefoglalása), *Gazdálkodás*, 2011/1., 52-69.
82. KAPRONCZAI István [2010]: A földbirtok-politika választ igénylő kérdései, *Gazdálkodás*, 2010/2., 191-201.
83. KAPRONCZAI István [2013]: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Nemzeti Közszerológati Egyetem, Budapest, 2013, 79-92.
84. KECSKÉS László- SZÉCSÉNYI László [1997]: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog*, 1997/12. szám, 721-729.
85. KERÉK Mihály [1934]: Földbirtok-politika, Magyar Szemle Társaság, Budapest, 1934.
86. KISS Ferenc [2000]: A külföldiek ingatlanszerzéséről, *Magyar Közigazgatás*, 2000/12, 755-758.
87. KISS Tibor [2014]: A haszonbérleti szerződés - A mezőgazdasági haszonbérlet, Budapest, Magánkiadás, 2014
88. KOROM Ágoston [2009]: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó `moratórium` lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog. *Európai Jog*, 2009, 6. szám, 7-16.
89. KOROM Ágoston [2010]: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350.
90. KOROM Ágoston [2011]: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, *Magyar Jog*, 2011/3, 152-159.
91. KOROM Ágoston [2012]: A „Dán” Jogesetet (C-370/05) követően a tagállamok a külföldiek termőföld és ingatlan vásárlásával kapcsolatos, valamint a birtokpolitikára vonatkozó mozgásterének módosulása. *Glossa Iuridica*, 2012, 22-50.
92. KOROM Ágoston [2012/1]: Nemzeti érdekek érvényesítése a birtokpolitikában, *Notarius Hungaricus*, 2012/2.
93. KOROM Ágoston [2013]: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Jogegyenlőség vagy de facto elbírálás? In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerológati Egyetem, 2013, 13-24.
94. KOROM Ágoston [2014]: Birtokpolitikai bizonytalanságok az Unió jogában című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszerológati Egyetemen, hivatkozva Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), *Agrár-és Környezetjog* 2014. 16. szám, 2-3.

95. KORONCZAY Miklós [1979]: A földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása, *Állam és Igazgatás*, XXIX. évf. 11. szám, 1979, 1010-1020.
96. KOVÁCS István-SZABÓ Imre [1980]: Az emberi jogok dokumentumokban, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1980, Második kiadás
97. KOZMA Ágota [2011]: Az Európai Unió Bíróságának ítéletei a külföldiek termőföldszerzésének korlátozásáról, http://www.resimmobiles.hu/docs/2011_1-2/03_kozma_eu_birosag.pdf, 25-35., letöltve: 2023.03.27.
98. KOZMA Ágota [2012]: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog* 2012. 6. szám, 350-360.
99. KOZMA Ágota: A magyar földtörvények rövid történeti áttekintése 1945-től 1994-ig, <http://jesz.ajk.elte.hu/kozma48.html>, letöltve: 2023.03.27.
100. KURUCZ Mihály [2001]: Mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása, ELTE Jogi Továbbképző Intézet (JOTOKI), Budapest, 2001.
101. KURUCZ Mihály [2007]: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlannyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése. *Közjegyzők Közlönye*, 2007/11, 3-14.
102. KURUCZ Mihály [2007/1]: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi hatások tükrében, ELTE-ÁJK, Budapest, 2007
103. KURUCZ Mihály [2008]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről I., *Geodézia és Kartográfia*, 2008/ 9. szám, 13-22.
104. KURUCZ Mihály [2008/1]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről II., *Geodézia és kartográfia* 2008/10. szám, 3-9.
105. KURUCZ Mihály [2008/2]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről II., *Geodézia és kartográfia* 2008/11. szám, 10-17.
106. KURUCZ Mihály [2010]: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 211-239.
107. KURUCZ Mihály [2012]: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136.
108. KURUCZ Mihály [2013]: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának

- többféle modellje és annak alapjai, In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerológálati Egyetem, 2013, 55-77.
109. KURUCZ Mihály [2016]: Elhanyagolt vagy nem létező jogintézmény: A nyilvánkönyvi bejegyzési váromány, *Közjegyzők Közlönye*, 2016/5, 5-29.
110. LÁBÁDY Tamás [2000]: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában In: (Bitskey Botond szerk.): Tízéves az Alkotmánybíróság, Alkotmánybíróság, Budapest, 2000
111. LENKOVICS Barnabás [2003]: A tulajdonszerzési módok eredeti, illetve származékos jellege (de lege lata és de lege ferenda), *Polgári Jogi Kodifikáció* 2003/3, HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 14-29.
112. LENKOVICS Barnabás [2013]: Ember és tulajdon - Rendszerváltó gondolatok, Budapest; Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 2013.
113. LENKOVICS Barnabás [2008]: Dologi jog (Magyar Polgári Jog), Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2008.
114. LESZKOVEN László [2004]: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXII, 2004, 393-403.
115. MARX, Karl - ENGELS, Friedrich [2012]: *The Communist Manifesto*, A Modern Edition, Verso, London, 2012
116. MENYHÁRD Attila [2002]: Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez. *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2002/5-6, HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 7-30.
117. MENYHÁRD Attila [2004]: A tulajdon alkotmányos védelme, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2004/5-6., HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 24-33.
118. MENYHÁRD Attila [2007]: *Dologi Jog*, Osiris Kiadó, Budapest, 2007.
119. MIKÓ Zoltán [2013]: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerológálati Egyetem, 2013, 151-163.
120. MIKÓ Zoltán [2008]: A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának várható hatásai a földügyi szabályozásra, *Gazdaság és Jog*, 2008/3, 13-20.
121. MIKÓ Zoltán [2004]: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, *Gazdaság és Jog*, 2004/12, 21-24.
122. MISKOLCI Bodnár Péter [1997]: Mezőgazdasági haszonbérlet, In: *Szerződési alaptípusok* (egyetemi jegyzet, szerk.: Bíró György),

- Novotni Alapítvány, Miskolc, 1997, 166-173.
123. NAGY Frigyes [2010]: Gondolatok a földbirtokpolitikáról, *Gazdálkodás*, 54.évf., 7. szám, 2010, 778-787.
 124. NAGY Olga [2008]: A termőföldek használati viszonyai, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/11., 18-23.
 125. NÉMETH Attila [2007]: A tulajdonjog korlátozásának új szempontjai? *Fundamentum*, 2007. 4. szám, 79-85.
 126. NIEDERHAUSER Emil [1965]: A parasztság Európában, In: (Szabó Imre szerk.) *A parasztság Magyarországon*, Akadémiai Kiadó, Budapest 1965.
 127. NOVOTNI Zoltán [1992]: A magyar ingatlanjog alakulásának vázlata különös tekintettel a mezőgazdasági földingatlanokra In: *Az agrárjog alapelemeinek vázlata I. Jogfejlődés és jogösszehasonlítás* (szerk.: Prugberger Tamás), Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 1992.
 128. NOVOTNI Zoltán [1991]: A magyar agrárjog fejlődésének vázlata, *Magyar Közigazgatás*. 1991/3. szám
 129. OLAJOS István [2001/1]: A haszonbérleti szabályozás árnyoldalai, *Magyar Jog*, 2001/2, 21-24.
 130. OLAJOS István [2001/2]: A zsebszerződésekről, *Héthatár*, 2001/2, 36-38.
 131. OLAJOS István [2002]: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltozások következtében. *Gazdasági eredményesség és politikai öncélúság*, *Napi Jogász – Cég és Jog* 2002/10., 13-17.
 132. OLAJOS István [2002/1]: A 2002. február 22-én hatályba lépő termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási, és előhaszonbérleti jogok gyakorlásáról, *Napi Jogász*, 2002/4., 7-12.
 133. OLAJOS István [2002/2]: A termőföldről szóló törvény módosítása - avagy mi fér bele száz napba, *Napi Jogász*, 2002/7-8., 8-12.
 134. OLAJOS István [2004]: A nyugat-európai államok haszonbérleti szabályozása, In: *A Közgazdasági és Államigazgatási Egyetem német nyelvű továbbképző intézete által megtartott TEMPUS tanfolyam zárókiadványa*, Miskolci Egyetem, Miskolc, 2004, 202-222.
 135. OLAJOS István [2008]: Mezőgazdasági haszonbérlet In: *AGRÁRJOG – A Közös Politika megvalósulása Magyarországon* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni Alapítvány Miskolc, 2008, 124-139.
 136. OLAJOS István [2008/1]: A dán utas agrárfejlődés – a kistulajdonosok szövetkezése In: *AGRÁRJOG – A Közös Politika megvalósulása Magyarországon* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni

- Alapítvány Miskolc, 2008, 49-51.
137. OLAJOS István [2008/2]: Földhasználati nyilvántartás, In: Agrárjog - A Közös Agrárpolitika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2008, 171-174.
 138. OLAJOS István [2010]: Termőföld használati szabályai, In: Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 128-155.
 139. OLAJOS István [2010/1]: A szerzés tárgya szerint speciális tulajdonszerzési szabályok, In: Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 120-127.
 140. OLAJOS István [2010/2]: A közös agrárpolitika kialakulásának és fejlődésének története, In: Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 128-155.
 141. OLAJOS István [2013]: A termőföld használata az erdő-és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 121-135.
 142. OLAJOS István [2014]: Az új földforgalmi törvény speciális eljárásai: az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó jegyzői, és a Helyi Földbizottság eljárása, (A mezőgazdasági földek tulajdonszerzésének és használatának engedélyezéséhez kapcsolódó egyéb eljárások) című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszerzői Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), ADVOCAT 2014/1-2. szám, 13.
 143. OLAJOS István [2014/1]: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyzői, helyi földbizottság), Új Magyar Közigazgatás, 2014/7, 53-55.
 144. OLAJOS István [2014/2]: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai In: A magyar tudomány napja Délvidéken konferencia anyaga (szerk.: Szalma József), 2013.11.23., Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2014, 1-5.
 145. OLAJOS István [2015]: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban, In: Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára (szerk.: Barzó Tímea, Juhász Ágnes, Leszkoven László, Pusztahelyi Réka),

- Novotni Alapítvány, Miskolc, 2015, 375-386.
146. OLAJOS István-PRUGBERGER Tamás [2002]: A termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaságok elősegítésének új jogi szabályozása tükrében, Magyar Jog, 2002/5., 286-295.
147. OLAJOS István - SZALONTAI Éva [2001]: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzés területén, Napi Jogász, 2001. évi 7. szám, 3-10.
148. OLAJOS István - JUHÁSZ Ágnes [2018]: A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében, Agrár- és Környezetjog, 2018. 24. szám, 179-193.
149. ORLOVITS Zsolt [2010]: A földbirtok-politika intézményeinek lehetséges változásai, Gazdálkodás, 54. évf. 4. szám, 2010, 419-428.
150. PACZOLAY Péter: A legfőbb hatalom eredete. Újkori államelméletek, http://www.rubicon.hu/magyar/oldalak/ujkori_allamelmletek_a_legfobb_hatalom eredete/ letöltve: 2023.03.27.
151. PAPIK Orsolya [2015]: A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés nyomában, avagy a mezőgazdasági termékértékesítés normáinak továbbélése az új Ptk.-ban In: Agrár-és Környezetjog 2015. évi 18. szám, 53-72.
152. PETE Nándor [2003]: A magyar mezőgazdaság és az Európai Unió, Kiadó: a Magyar Köztársaság Külügyminisztériuma, Készítette: KÜM Integrációs és Külgazdasági Államtitkárság Felelős kiadó: dr. Balázs Péter <http://www.bmeip.hu/download/engemiserint/A%20magyar%20mezogazdasag%20es%20az%20EU.pdf>, letöltve: 2023.03.27.
153. PRUGBERGER Tamás [1972]: Polgári Törvénykönyvünk árugazdálkodást érintő szabályainak kérdéseiről, Jogtudományi Közöny 1972/1-2. szám
154. PRUGBERGER Tamás [1974]: A nevesített szerződések elhelyezésének néhány problémája Polgári Törvénykönyvünkben, Magyar Jog, 1974/4-5. szám
155. PRUGBERGER Tamás [1985]: A szövetkezet és a tagok vagyoni, valamint vállalkozási kapcsolatainak jogi kérdései, Szövetkezeti Kutató Intézet, Közlemények 185., Budapest, 1985, 60-61.
156. PRUGBERGER Tamás [1988]: A belső vagyoni és vállalkozási jogviszonyok az önkormányzati vállalatoknál. Szövetkezeti Kutató Intézet, Közlemények 206., Budapest, 1988, 78-87.
157. PRUGBERGER Tamás [1993]: A magyar mezőgazdaság

- szerkezetének átalakulása a tervezett földtörvény-módosítás és a már megalkotott kárpótlási- és szövetkezeti törvény hatására, *Jogtudományi Közlöny*, 1993/1. szám
158. PRUGBERGER Tamás [1993/1]: Mennyiben eredményes a hazai privatizáció? *Gazdaság és Társadalom*, 1993/5. szám, 65-66.
159. PRUGBERGER Tamás [1995]: A mezőgazdasági földtulajdoni, földhasználati és termelési viszonyok jogi rendezésének funkcióelmélete és krízise fejlődéstörténeti tükrében, *Gazdaság és társadalom* 1995/3-4. szám, 101-142.
160. PRUGBERGER Tamás [1996]: A mezőgazdasági földhaszonbérlet továbbfejlesztésének egyes jogi kérdései, *Gazdaság és Jog* 1996/6. szám
161. PRUGBERGER Tamás [1997]: A jogalanyiség, a dologi jog és a kötelmi jog kapcsolatának funkcionális elmélete, *Dissertationes Savariensis* 5., Savaria University Press, 1997.
162. PRUGBERGER Tamás [1997/1]: A Nyugat-európai és Közép-Kelet-európai országok privatizációinak jogi rendezéséről, Ünnepi tanulmányok Gáspárdy László professzor 60. születésnapjára, *Novotni Kiadó*, Miskolc, 1997, 327-356.
163. PRUGBERGER Tamás [1997/2]: Néhány gondolat a magyar földtörvény-módosítási tervezethez, *Valóság*, 1997/10. szám, 27-44.
164. PRUGBERGER Tamás [1998]: Reflexiók „A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog” c. fórumcikkhez, *Magyar Jog*, 1998/5. szám, 276-287.
165. PRUGBERGER Tamás [1999]: Földügyletek Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/7-8, 11-14.
166. PRUGBERGER Tamás [1999/1]: A földhasználati ellenőrzés hiányosságai, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/11, 26-28.
167. PRUGBERGER Tamás [2002]: A mezőgazdaság által igényelt normák bevitele az új Polgári Törvénykönyvbe, *Napi Jogász*, 2002/6. és 8. szám
168. PRUGBERGER Tamás [2005]: A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitele az új Ptk-ba, *Sectio Juridica et Politica*, Miskolc, Tomus XXII/2., 2005, 489-524.
169. PRUGBERGER Tamás [2010]: A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), *Novotni Kiadó*, Miskolc, 2010, 211-239.
170. PRUGBERGER Tamás [2012]: Szempontok az új földtörvény

- vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/9-10. szám, 62-65.
171. PRUGBERGER Tamás [2014]: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának és a parlament által elfogadott szövegének értékeléséhez a nyugat-európai megoldások tükrében, *Polgári Szemle*, 2014. október 10. évf. 3-6. szám, 162-169.
172. PRUGBERGER Tamás [2015]: A jogi értékek jelentősége és időszerűsége, *Polgári Szemle*, 2015. június, 11. évf. 13. szám, 1-14.
173. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2004]: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 2004/8-9. szám, 38-41.pp.
174. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2004/1]: Földbirtokpolitika az EU-ban, In: *Agrárjog* (szerk.: Csák Csilla), Bíbor Kiadó, Miskolc, 2004, 69-83.
175. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2006]: Földbirtokpolitika az európai uniós és tagállami normákban (szerk.: Csák Csilla), In: *Agrárjog*, Novotni Kiadó, Miskolc, 2006, 89-94.
176. PUSZTAHELYI Réka [2009]: Elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, *Miskolci Jogi Szemle* 2009/2. szám, 96-111.
177. RAISZ Anikó [2010]: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 241-253.
178. RAISZ Anikó [2017]: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről In.: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXXV (2017) 434-443.
179. RENNIE, Donald [2010]: Land ownership and land use in the United Kingdom, In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 255-268.
180. ROSZÍK Péter: Virágzik a "földvircsaft" - A külföldi "zsebszerzések" tizenhétféle típusa <http://www.agromonitor.hu/forum/52-forum/5689-roszik-peter-viragzik-a-qfoeldvircsaftq-a-kuelfoeldi-qzsebszerzdesekq-tizenhetfele-tipusa>, letöltve:2023.03.27.
181. SALÁT Orsolya-SONNEVEND Pál [2009]: A tulajdonhoz való jog In: *Az Alkotmány kommentárja I.* (szerk.: Jakab András), Századvég Kiadó, Budapest, 2009, 109-149.
182. SÁRÁNDI Imre [1982]: *Polgári Jog III.* Tankönyvkiadó, Budapest, 1982.
183. SÁRÁNDI Imre [1986]: *A mezőgazdasági termékforgalom joga*

- Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1986.
184. SÁRI János - SOMODY Bernadette [2008]: Alapjogok. Alkotmánytan II. Osiris Kiadó, Budapest, 2008. 4. átdolgozott kiadás
 185. SÁRKÖZY Tamás [1979]: A vállalati jog, mint jogágazat problémájához, Jogtudományi Közlöny 1979/12. szám, 795-805.
 186. SCHMIDT Péter [1992]: Az állampolgárok alapvető jogai és kötelességei (Az emberi jogok az első polgári alkotmányokban) In: (szerk.: Kukorelli István) Alkotmánytan, Századvég Kiadó, Budapest, 1992, 99-132.pp.
 187. SEBESS Dénes [1933]: Magyar agrár-evolúciók MDCCCCII-MDCCCCXXXII 26 Agrár tanulmány, Magyar Királyi Egyetemi Nyomda, 1933.
 188. SERES Imre [1981]: Történeti áttekintés 24-52.pp. és A földtulajdoni és földhasználati viszonyainak általános jellemzése 53-86.pp., In: Földjog (szerk.: Seres Imre) Tankönyvkiadó, Budapest, 1981.
 189. SOMOGYI Norbert: Kollokvium a francia földalapról, http://2010-2014.kormany.hu/download/b/e3/41000/honlapra_Kollokvium%20a%20francia%20f%C3%B6ldalapr%C3%B3l.pdf, Somogyi Norbert mezőgazdasági attasé beszámolója, a Nemzeti Agrárkutató és Innovációs Központ helyettes igazgatója, www.naik.hu, letöltve: 2023.03.27.
 190. STANEK, Imrich [1973]: Landwirtschaft in Ost und West, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, Deutsche Ausgabe, 1973.
 191. SÜVEGES Márta [1990]: A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban, Magyar Jog, 1990. 11. szám, 960-968.
 192. SÜVEGES Márta [1990/1]: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozása az olasz jogban, A Budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam-és Jogtudományi Karának Actái XXXII. kötet, Budapest, 1992, 97-129.
 193. SÜVEGES Márta [1999]: Az agrár-üzemformák jogi szabályozásának alapjai, In: Agrárátalakulás Magyarországon a '90-es években I. kötet (szerk: Hamar Anna), 25-112.pp., Szolnok, 1999.
 194. SZABÓ Imre [1978]: Az emberi jogok, Akadémia Kiadó, Budapest, 1978.
 195. SZEREMLEY Béla [2008]: A dán modell. Valóság. 2008. december LI. évfolyam 12. szám, 1-6., illetve <http://szoszov.hu/szeremley-bela-a-dan-szovetkezeti-modell>, letöltve: 2023.03.27.

196. SZERENCSE S Károly [1997]: A Kádár-korszak, In. 20. századi magyar történelem 1900-1994 (szerk.: Pölöskei Ferenc-Gergely Jenő-Izsák Lajos) Korona kiadó, Budapest, 1997.
197. SZIKORA Veronika [2014]: Az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséhez kapcsolható változások a polgári jogi jogegységi határozatok alkalmazásában, 2014.04.10., Debreceni Jogi Műhely, <http://www.debrecenijogimuhely.hu/hirek/137/>, letöltve: 2023.03.27.
198. SZILÁGYI János Ede [2004]: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/9, 38-41.
199. SZILÁGYI János Ede [2004/1]: Gondolatok az agrárjog jogágiságával kapcsolatban, Magyar Jog, 2004/9, 535-544.pp.
200. SZILÁGYI János Ede [2005]: A Közös Agrárpolitika 2003-as reformja – útban a teljes szétválás felé, Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica, 2005, 561-576.
201. SZILÁGYI János Ede [2006]: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, Publicationes Universitatis Miskolciensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXIV., Miskolc, 2006, 511-525.
202. SZILÁGYI János Ede [2006/1]: A magyar agrárszabályozás helye az európai mezőgazdasági üzemekre vonatkozó jogalkotási tendenciák tükrében (XIX. századtól napjainkig), Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai, Miskolc, 2006/7, 229-247.
203. SZILÁGYI János Ede [2008]: Borjog, különös tekintettel az eredetvédelem kérdéseire című PhD értekezés 2008.
204. SZILÁGYI János Ede [2009]: Agrár-köztestületek. Speciális szervezetek az agráriumban, In: Agrárjogi gyakorlat: fogalmak és jogesetek, (szerk.: Erdős Éva, Olajos István, Szilágyi János Ede) Novotni Alapítvány, Miskolc, 2009, 55-58.
205. SZILÁGYI János Ede [2010]: Az Európai Unió termőföldszabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. 269-281.
206. SZILÁGYI János Ede [2010/1]: Földbirtok-politika és szabályozás az európai uniós normákban, In: Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 89-101.
207. SZILÁGYI János Ede [2010/2]: Az új tagállamok csatlakozási

- szerezései és a termőföldek tulajdonjogára vonatkozó nemzeti szabályozások, különösen a magyar jogi szabályozás / The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 48-60.
208. SZILÁGYI János Ede [2010/3]: Az Alkotmánybíróság joggyakorlatának értékelése a mezőgazdasági üzemek tulajdoni kérdéseinek változásában, In: *Dikaiosz Logosz. Tanulmányok Kovács István emlékére* (szerk.: Ambrus István, Köblös Adél, Strihó Krisztina, Sulyok Márton, Szalai Anikó, Trócsányi László), Szegeden, 2010. nov. 18-19.én tartott emléknepok szerkesztett anyaga, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2012, 263-268.
209. SZILÁGYI János Ede [2010/4]: Az agrárjog dogmatikai alapvetései, In: *Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között* (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 17-43.
210. SZILÁGYI János Ede [2010/5]: A KAP első pillére: a piacsabályozás, In: *Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között* (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 385-403.
211. SZILÁGYI János Ede [2010/6]: Köztestületek az agrár-és vidékfejlesztésben, In: *Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között* (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 265-296.
212. SZILÁGYI János Ede [2013]: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 109-119.
213. SZILÁGYI János Ede [2014]: Az új szabályozás a közérdek érvényre jutásának szemszögéből, Powerpoint előadás, Miskolci Egyetem ÁJK, Miskolc, 2014. február 27.
214. SZLADITS Károly [1930]: A magyar magánjog, Ötödik kötet, Dologi jog, Grill Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1930, 147-191.
215. TAKÁCS Albert: A szociális jogok, In: *Emberi jogok*. (szerk.: Halmai Gábor-Tóth Gábor Attila) Osiris Kiadó, Budapest, 2003
216. TANKA Endre [1994]: Termelői elsajátítás a középkori magyar földtulajdon és földhasználat szerkezetmozgásában, Akadémiai doktori értekezés, Budapest, 1994.
217. TANKA Endre [2000]: A földhasznóbérlet korszerűsítési igényei és

- lehetőségei, AKII, Budapest, 2000.
218. TANKA Endre [2001]: Termőföldpiac: mint a dán és a francia modell, <http://mno.hu/velemeney/termofoldpiac-minta-a-dan-es-a-francia-modell-840377>, 2001, letöltve: 2023.03.27.
219. TANKA Endre [2004]: Magyar Birtokpolitika az Európai Egyesült Államokban – Földviszonyaink útja Moszkvától Brüsszelig, Alterra Kiadó, Budapest, 2004.
220. TANKA Endre [2010]: Álvita a tagállam földre fennálló önrendelkezésének közösségi jogalapjáról, *Gazdálkodás* 54. évfolyam 4. szám, 2010, 406-418.
221. TATTAY Levente [2009]: A termőföldvásárlás problémái az Európai Unióban, *Európai Jog*, 2009/1, 36-43.
222. TÉGLÁSI András [2010]: A tulajdonhoz való jog védelme Európában – az Európai Unió Bírósága, az Emberi Jogok Európai Bírósága és a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatának fényében, *Kül-Világ*, 2010/4, 22-47.
223. TÉGLÁSI András [2011]: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme PhD értekezés Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola 2011.
224. TÉGLÁSI András [2012]: A hatékonyság kérdése a tulajdon kisajátítása kapcsán, *Iustum Aequum Salutare*, VII., 2012, 3-4., 175-193.
225. TÉGLÁSI András [2012/1]: A földtulajdon alaptörvényi védelme a 2014-ben lejáró moratórium tükrében, *Jogtudományi Közlöny*, 2012/11. 449-460.
226. TÉGLÁSI András [2012/2]: Tulajdon védelme Magyarország Alaptörvényében – különös tekintettel az alkotmánybírósági gyakorlat lehetséges változásaira, *Alkotmánybírósági Szemle*, 2012/2, 116-125.
227. TÉGLÁSI András [2013]: Termőföldvédelem az Alkotmánybíróság gyakorlatában és az Alaptörvényben, In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Társaság, 2013, 93-107.
228. TÉGLÁSI András [2013/1]: Az alapvető jogokról általában, In: *Alkotmányjog* (szerk.: Cserny Ákos), Nemzeti Közszerzői Társaság és Tankönyv Kiadó Zrt., Budapest, 2013, 177-182.
229. TÉGLÁSI András [2013/2]: Az alapvető jogok korlátozása, In: *Alkotmányjog* (szerk.: Cserny Ákos), Nemzeti Közszerzői Társaság és Tankönyv Kiadó Zrt., Budapest, 2013, 186-188.
230. TÉGLÁSI András [2013/3]: A tulajdonhoz való jog korlátozása és

- elvonása magyar és nemzetközi kitekintésben, In.: Az alapjogvédelem nemzeti, nemzetközi és jogösszehasonlító aspektusai (szerk.: Antal Tamás, Papp Tekla), A Magyar Tudományos Akadémia Szegedi Akadémiai Bizottsága Jogi Szakbizottságának Gazdasági Jogi Munkacsoportja és a Europe-Direct Szeged tudományos előadóülése, Szeged, 2013.05.09., Pólay Elemér Alapítvány, 2013, 67-80.
231. TÉGLÁSI András [2014]: The constitutional protection of agricultural land in Hungary with special respect to the expiring moratorium of land acquisition in 2014, *Jogelméleti Szemle*, 2014/1, 155-175.
232. TÉGLÁSI András [2015]: Az Alkotmánybíróság alapjogvédelmi gyakorlata az Alaptörvény hatálybalépése után, *Közjogi Szemle*, 2015/2. 17-23.
233. TÉGLÁSI András [2015/1]: Tulajdonvédelem az új Ptk.-ban, In: *Tanulmányok a 65. éves Lenkovics Barnabás tiszteletére*, (szerk.: Keserű Barna Arnold, Kőhidi Ákos) Eötvös József Könyv-és Lapkiadó Bt., Budapest, 2015, 542-553.
234. TÉGLÁSI András [2015/2]: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben – különös tekintettel a tulajdonhoz való jog alkotmányos védelmére, *Jogtudományi Közlöny*, 2015/3, 148-157.
235. UDVARHELYI Bence [2018]: A mezőgazdasági földek jogellenes megszerzésének büntetőjogi megítélése, *Agrár-és Környezetjog*, 2018.25., 308-320.
236. UJLAKI Tamás [2008]: A tulajdon korlátozása elméleti, történeti, jogösszehasonlító, kodifikációs és alkotmányos nézőpontból. PhD értekezés, Szeged, 2008.
237. VILÁGHY Miklós - EÖRSI Gyula [1962]: A tulajdonjog formái a szocialista államokban, *Magyar Polgári Jog I.* Tankönyvkiadó, Budapest, 1962, 236-244.
238. VILÁGHY Miklós -EÖRSI Gyula [1965]: *Magyar Polgári Jog I.* Tankönyvkiadó, Budapest, 1965.
239. VANDENBERGHE, Jan [2015]: The common market organisation of agricultural products after the 2013 CAP reform, *CEDR Journal of Rural Law* 2015/1, 24-37.
240. VARGA Zoltán [2019]: A földforgalmi törvények módosításának margójára - A helyi földbizottságokkal kapcsolatos változások, *Magyar Jog* 2019/5., 270-276.

241. VARGA Zoltán [2019/1]: A magyar földforgalmi szabályozás – alkotmányossági és uniós jogi keretkörülményben PhD értekezés 2019.
242. VARGA Zoltán [2022]: Az Európai Unió Bírósága Grossman-ügyben hozott ítélete: Az előzmények és a következmények, *Európai Jog*, 2022/2., 30-36.
243. VARGA ZS. András [2012]: Az Alaptörvény és az ügyészségi közjogi hatáskörei, *Magyar Jog* 2012/3. szám, 129-136.
244. VASS János [1993]: Termőföld magántulajdon és földhasználat, *Magyar Jog*, 1993/11, 674-677.
245. VASS János [1994]: A földtulajdoni és földhasználati viszonyok a polgárosodó Magyarországon, rendszerváltás és földtulajdon, kandidátusi disszertáció, Budapest, MTA, 1994.
246. VASS János [2003]: A földtörvény módosítások margójára, In: *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára* (szerk.: Vass János), Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170.
247. VASS János [2007]: A termőföldek, az erdők a természetvédelmi területek szabályozása és tulajdonosi, használati korlátaik, habilitációs disszertáció, Budapest, ELTE-ÁJK, 2007.
248. VASS János [2014]: A földhasználati szerződések tartalmi változásairól című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszerződési Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), *ADVOCAT* 2014/1-2. szám, 11-12.
249. VÖRÖS Imre [1995]: A tulajdonhoz való jog az alkotmányban, *Acta Humana*, 1995, 18–19. szám, 154-169.
250. WINKLER, Wolfgang [1991]: Das Landwirtschaftliche Erbrecht im westlichen Europa. In: *Berichte über Landwirtschaft*, 69/1991, 517-542.
251. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1., KJK.Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004.
252. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1., KJK.Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2013.
253. A közigazgatási eljárás szabályai – Kommentár a gyakorlat számára (szerk.: Petrik Ferenc) HVG-ORAC Lap-és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015.
254. Az új földtörvény vitaanyaga - A magyar föld védelmében, Vidékfejlesztési Minisztérium
255. Egyesült Királyság Nemzeti jelentés, National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law - 9-12 September 2015, Potsdam, Germany.

Internetes hivatkozások

(utolsó hozzáférés: 2023.03.27.)

1. Tudás Alapítvány kiadványa: Betekintés Dánia mezőgazdaságába [2012]
<http://tudasalapitvany.hu/wp-content/uploads/2012/02/csoban.pdf>,
2. Tulajdonszerzési szabályok Nyugaton, Haszon Agrármagazin,
<http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/770-tulajdonszerzesi-szabalyok-nyugaton.html>,
3. Dán mezőgazdasági törvény (2010.616.tv.) és a kapcsolódó rendeletek:
https://naturerhverv.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Landbrugsloven/Erhvervelse_af_landbrugsejendomme/Publikationer/Landbrugsloven-lovbog-2010.pdf,
4. Spanyol földtörvény:
<http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>,
5. Spanyol földhaszonbérleti törvény:
<http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>,
6. Olasz alkotmány:
http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_ita_hu.htm,
7. Francia mezőgazdasági és tengeri halászati törvény:
http://codes.droit.org/cod/rural_peche_maritime.pdf, (teljes szöveg)
8. Francia törvényt módosítás:
A 2014. évi 1170. Mezőgazdasági, élelmiszeripari és erdészeti törvény módosítása (2014. október 13.) LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt:
<http://legifrance.gouv.fr/affichLoiPreparation.do?idDocument=JORFDOLE000028196878&type=general>,
9. A francia 2014. évi 1170. törvénnyel módosított L 331-2 cikkely:
<http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006583518&cidTexte=LEGITEXT000006071367>,
10. SAFER: <http://www.safer.fr/>
11. GFA: https://fr.wikipedia.org/wiki/Groupement_foncier_agricole,
12. Biodiverzitás és védelme- Svájc esete,
http://www.mtvsz.hu/dynamic/bertrand_svajcihelyzet_mtvsh_bi

- odivkepzes_2012apr.pdf,
13. Német telekforgalmi törvény (Grdst):
<http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/>,
 14. Német speciális agráröröklési szabályanyag, Anerbenrecht:
<https://de.wikipedia.org/wiki/Anerbenrecht>,
 15. Német paraszti kisbirtok öröklési jogáról szól szabályozás, Höfeordnung:
<https://de.wikipedia.org/wiki/H%C3%B6feordnung>,
 16. Bajorországi tartományi földszabályozás:
<http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-GrdstVGAGBYrahmen&doc.part=X, Art.2.>,
 17. Cikk a német mezőgazdasági földterület áron felüli értékesítésének jogszerű lehetőségéről:
<http://www.rechtslupe.de/wirtschaftsrecht/grundstuecksverkehrs-genehmigung-bei-einem-im-bieterverfahren-ermittelten-kaufpreis-378720>,
 18. Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15.,
<http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>,
 19. Svéd földszerzési törvény (1979:230. sz.):
http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/,
 20. A finn földszerzésre vonatkozó Real Estate Formation Act (554/1995):
<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf>,
 21. A finn földhasználati szabályokat is tartalmazó Land Use and Building Act, 132/1999:
<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>,
 22. A finn ingatlanok földmérési kérdéseiről (National Land Survey of Finland): <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>,
 23. Aland autonómiájáról szóló 1144/1991. törvény:
<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144.pdf>,
 24. Belga megállapodás:
http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/accord_conv_protocole/accordagri001.htm,
 25. Belga Code Civil:
<http://droitbelge.be/codes.asp#civ>,

26. Luxemburg, 2011. június 28-i földtörvény:
<https://www.legilux.public.lu/>
27. Luxemburgi Code Civil:
<https://www.legilux.public.lu/>,
28. Európai Bíróság 2013. május 8-i ítélete a C-197/11. és C-203/11. sz. egyesített ügyekben:
<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=137306&pageIndex=0&doclang=HU&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=134123>,
29. Az ír Földbizottság:
https://en.wikipedia.org/wiki/Irish_Land_Commission,
30. Land grabbing: https://en.wikipedia.org/wiki/Land_grabbing,
31. EU kislexikon, Európai Parlamenti Szemle, a Corvinus Külügyi és Kulturális Egyesület kiadványa:
<http://www.corvinusembassy.com/ep/index.php?page=8&content=8>,
32. Döntött a Bíróság: Vége az adómentes pálinkafőzésnek, Gazdasági rádió, 2014. április 10., <http://gazdasagiradio.hu/cimlap/dontott-a-birosag-vege-az-adomentes-palinkafozesnek-1003>,
33. Vége a pálinka-szabadságharcnak, Index, 2014. április 10., <http://index.hu/gazdasag/2014/04/10/palinka/>
34. Újabb EU-s kötelezettségszegési eljárás indul Magyarország ellen a házi pálinkafőzés miatt, Magyar Jeti Zrt. oldala, 2015. február 26., <http://444.hu/2015/02/26/ujabb-eu-s-koteleztettszegesi-eljaras-indul-magyarorszag-ellen-a-hazi-palinkafozes-miatt/>,
35. Újabb csatára indul ellenünk az EU a pálinka-szabadságharcban, HVG.hu, 2015. február 26., http://hvg.hu/gazdasag/20150226_Ujabb_csatat_inditott_Magyarorszag_ellen,
36. Közérthetően az Európai Unió Szakpolitikáiról Mezőgazdasági politika, 2014, Az Európai Unió Kiadóhivatala, Luxembourg, http://europa.eu/pol/index_hu.htm
37. Népszavazás Magyarország EU-tagságáról:
https://hu.wikipedia.org/wiki/N%C3%A9pszavaz%C3%A1s_Magyarorsz%C3%A1g_EU-tags%C3%A1g%C3%A1r%C3%B3l,
38. A jogsértési eljárás menetére vonatkozóan Lásd az Európai Bizottság MEMO 12/12 tájékoztatóját:
http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-12-12_hu.htm?locale=hu%20%20MEMO/13/907,
39. Kötelezettségszegési eljárás indult a földtörvényünk miatt.

- 2015.március 26., hvg.hu:
http://hvg.hu/gazdasag/20150326_Kotelezettszegesi_eljaras_in_dul_a_fold,
40. A Bizottság megindította a formális eljárást a magyar földtörvény miatt, 2015. március 26. Bruxinfo:
<http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150326-a-bizottsag-meginditotta-a-formalis-eljarast-a-magyar-foldtorveny-miatt.html>,
41. Még két hónapot adott a kormánynak az EB, 2015.06.18. index.hu:
http://index.hu/gazdasag/2015/06/18/meg_ket_honapot_adott_a_kormanynek_az_eb/,
42. A Bizottság megint ránk szólt a színlelt földszerződések ügyében, 2015. június 18., Bruxinfo:
<http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>,
43. Ez Brüsszel gondolja a földtörvénnyel, 2015. június 19, Piac és Profit:
<http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>,
44. Ha kertés háza van, erre nagyon figyeljen! Kovács Gábor cikke, 2016.01.20., [www.origo.hu:](http://www.origo.hu/gazdasag/20160120-kertes-haz-nyaralozartkert-foldhivatal-foldmuvelesugyi-miniszterium.html)
<http://www.origo.hu/gazdasag/20160120-kertes-haz-nyaralozartkert-foldhivatal-foldmuvelesugyi-miniszterium.html>,
45. Európai Bizottság sajtóközleménye: A tőke szabad mozgása: A Bizottság kötelezettszegési eljárást indított Magyarországgal szemben a határon átnyúló befektetők mezőgazdasági földterületek használatára vonatkozó jogai kapcsán,
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-1152_hu.htm,
46. 20142246 számú és 20152023 számú ügyek:
http://ec.europa.eu/atwork/applying-eu-law/infringements-proceedings/infringement_decisions/index.cfm?lang_code=EN&r_dossier=&decision_date_from=01%2F01%2F2014&decision_date_to=21%2F11%2F2015&EM=HU&title=&submit=Keres%C3%A9s+,
47. Magyarország kéri a földmoratórium meghosszabbítását az EU-tól, HVG.hu, 2010. szeptember 1.,
http://hvg.hu/gazdasag/20100901_foldmoratorium_hosszabbitas_eu,
48. Stratégiai fontosságú erőforrás a föld, 2011. szeptember 29.,
<https://2010-2014.kormany.hu/hu/vidékfejlesztési-miniszterium/parlamenti-allamtitkarsag/hirek/strategiai-fontossagu-eroforras-a-fold>,
49. IRÁNYTŰ Intézet elemzés: Országomat euróért? Helyzetkép a

magyar termőföld védelméért,
<http://iranytunteset.hu/elemlzesek-kutatasok/mind/153-orszagomat-euroert-helyzetkep-a-magyar-termofold-vedelmeert/>,

Jogesetek

1. EUB C-370/05. sz. ügy. - a „dán jogeset”
2. EUB 2011. október 6-án kelt C-506/10. sz. döntés
3. EUB C-452/01. sz. döntés, 2003. szeptember 23., Margarethe Ospelt és a Schlössle Weissenberg Familienstiftung ügye,
4. EUB C-423/98., Alfredo Albore v. Olaszország-ügy,
5. A bíróság 1984. november 6-án hozott döntése a Robert Fearon és társai v. Ír Földbizottság ügyében Case 182/83.
6. Európai Közösségek Bizottsága kontra Görögország 305/87. számú ügyben 1989. május 30-án hozott ítélet
7. EUB C-235/17. sz. ügy
8. EUB C-52/16. és C-113/16. sz. egyesített ügyek
9. EUB C-177/20. sz. ügy

AB határozatok

1. 21/1990. (X.4.) AB határozat
2. 7/1991. (II. 28.) AB határozat
3. 64/1993. (XII. 22.) AB határozat
4. 19/1991. (IV. 23.) AB határozat
5. 13/1992. (III.25.) AB határozat
6. 35/1994. (IV. 24.) AB határozat
7. 24/1992. (IV.21.) AB határozat
8. 28/1991. (VI. 3.) AB határozat
9. 4/1996. (II.23.) AB határozat
10. 15/1993. (III.12.) AB határozat
11. 7/2006. (II.22.) AB határozat
12. 56/2007. (IX.28.) AB határozat
13. 15/2001. (IV.18.) AB határozat
14. 36/2003. (VI.26.) AB határozat
15. 43/2003. (IX.26.) AB határozat
16. 3199/2013. (X.31.) AB határozat
17. 17/2015. (VI.5) AB határozat
18. 30/1992. (V.26.) AB határozat
19. 39/2007. (VI. 28.) AB határozat
20. SÓLYOM László alkotmánybíró 35/1994. (VI.24.) AB határozathoz fűzött párhuzamos indoklása
21. VÖRÖS Imre alkotmánybíró 64/1993. (XII.22.) Ab határozathoz fűzött párhuzamos vélemény
22. KILÉNYI Géza alkotmánybírónak a 35/1994. (VI.24.) AB határozathoz fűzött különvéleménye
23. CZINE Ágnes alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött különvéleménye
24. SALAMON László alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött párhuzamos indoklása
25. JUHÁSZ Imre alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött párhuzamos indoklása
26. 25/2015. (VII.21.) AB határozat
27. 18/2016. (X. 20.) AB határozat
28. 3224/2019. (X. 11.) AB határozat
29. 3297/2019. (XI. 18.) AB határozat
30. 3051/2016. (III. 22.) AB határozat
31. 18/2018. (XI.12.) AB határozat
32. 20/2018. (XI.14.) AB határozat
33. 22/2018. (XI.20.) AB határozat

Egyéb

1. BDT2008.472
2. BDT2008.1857
3. BDT2008.1742
4. BH2000.457
5. BDT2007.1617
6. BH2012.52.
7. EBH2004.1088.
8. Pfv.VI.21.985/2009/9.
9. Pfv.VI.21.985/2009/9.
10. Pfv.VI.20.811/2014/5.
11. XXV. sz. PED
12. 1/2010. (VI.28.) PK vélemény
13. PK 8. állásfoglalás
14. 1/2014. Polgári jogegységi határozat
15. Kúria Kfv. III. 37.232/2015/7. számú ítélete
16. Pfv.VI.22.445/2017/23.,
17. Pfv.VI.21.768/2018/6.,
18. Pfv.VI.20.183/2019/5.,
19. Pfv.VI.20.424/2019/9.
20. PK. 9. állásfoglalás
21. Fővárosi Ítéltábla a PJD2019.1. számon közzétett
9.Pf.21.080/2017/9/II. számú ítélete
22. EBH2017. K.26.
23. EBD2016. K.16.
24. Kfv.II.37.899/2017.
25. EBH2019. K.9.
26. EBH2018. K.22.
27. BH2020. 300.
28. BH2020. 15.
29. BH.2023.83.
30. BH2019.186.
31. BH2020. 14.
32. BH2019. 52.
33. Kfv.VI.37.115/2018.
34. Miskolci Törvényszék K.700180/2022/7. számú határozata
35. 2/2009. (VI.24.) PK vélemény
36. 2/2018. (IX. 17.) KMK vélemény
37. Kúria 11/2019. számú közigazgatási elvi határozata
38. Kúria 5/2019. számú közigazgatási elvi határozata

39. Kúria 2/2021. Közigazgatási Jogegységi határozata
40. Kúria 5/2022. Jogegységi határozata
41. Kúria 1/2020. Polgári jogegységi határozata



A mezőgazdasági föld megszerzése
– a szerzéstkorlátozások alapjai
és kihívásai című monográfiában
a szerző a mezőgazdasági föld
megszerzésének témakörét
a szerzéstkorlátozások oldaláról
közelíti meg a több jogághoz
tartozó elméleti alapok

dogmatikai hátterének áttekintésével,
az európai földszabályozások
megoldásain keresztül, elemezve
a magyar földforgalmi szabályozás
változásait valamint gyakorlati
kihívásait a föld, mint kiemelt
jelentőséggel bíró érték
megszerzésének lehetőségei
kapcsán a dinamikusan változó
jogi környezetben.