



Miskolci Egyetem
Állam-és Jogtudományi Kar

A Földforgalmi törvény az Alkotmánybírósági joggyakorlat tükrében

Szakdolgozat

Konzulens:
Dr. Szilágyi János Ede
egyetemi docens

Szerző:
Fodor Annamária

Miskolc, 2017



**University of Miskolc
Faculty of Law**

The Land Sales Act in the light of the Constitutional Court's jurisprudence

Degree thesis

Consultant:

Dr. Szilágyi János Ede
associate professor

Author:

Fodor Annamária

Miskolc, 2017

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	3
Rövidítések jegyzéke	4
Bevezető	5
I. fejezet: A múltba való visszatekintés	6
I. 1. alfejezet: 2004, amely meghatározó időpont a magyar társadalom életében	8
I. 2. alfejezet: A Földforgalmi törvény alakulása	8
II. fejezet: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10	
II. 1. alfejezet: Magyarországon az új törvény értelmében ki jogosult föld szerzésre?	11
II. 2. alfejezet: A birtokmaximumra vonatkozó szabályok	14
III. fejezet: Az elővásárlási jogosultság alakulása	15
IV. fejezet: A termőföld jogi szabályozása nemzetközi kitekintéssel	16
IV. 1. alfejezet: A mezőgazdasági üzemek földhasználata Franciaországban	15
IV. 2. alfejezet: A mezőgazdasági üzemek földhasználata Németországban	16
V. fejezet: A helyi földbizottságok pontos meghatározása	19
V. 1. alfejezet: A termőföld ára az elmúlt években	19
VI. fejezet: Az Alkotmánybírósági határozatok értelmezése	22
VI. 1. alfejezet: A termőföld használata	22
VI. 2. alfejezet: Az elért védelmi szint természetvédelmi célú vagyonkezelése	24
VI. 3. alfejezet: Az állami földvagyon kezelése	26
VI. 4. alfejezet: Haszonélvezeti jog	28
VI. 5. alfejezet: Előhaszonbérleti jog gyakorlása.....	29
VII. fejezet: 18/2016 Alkotmánybírósági határozat	30
Összefoglaló	32
Irodalomjegyzék	35
Jogforrások	36

<i>Rövidítés</i>	<i>Idegennyelvű jelentése</i>	<i>Magyar nyelvű jelentése</i>
<i>AB</i>	-	<i>Alkotmánybíróság</i>
<i>EU</i>	-	<i>Európai Unió</i>
<i>ha</i>	-	<i>hektár (100x100m)</i>
<i>NFA</i>	-	<i>Nemzeti Földalap</i>
<i>NHP</i>	-	<i>Növekedési Hitelprogram</i>
<i>WHO</i>	<i>World Health Organization</i>	<i>Egészségügyi Világszervezet</i>
<i>WWF</i>	<i>World Wide Fund for Nature</i>	<i>Természetvédelmi Világalap</i>

„Ha nem tetszik a termés, amelyet learatsz,
ellenőrizd a magot, amelyet elvetsz.”

(Jim Kounzes)

Bevezető

A dolgozatom megírásakor nem volt kérdés, hogy milyen témával szeretnék foglalkozni, hiszen a földügy olyan központi jelentőségű, amely a világ kezdete óta meghatározza az emberiség társadalmát.¹ Az egyetemi tanulmányaim során azonban nem lesz lehetőségem az általam választott téma bővebb, részletesebb ismereteinek az elsajátítására.

A Földforgalmi törvénynek nem törekszem az általános bemutatására, hanem pusztán azon vonatkozásait emelem ki, amellyel az Alkotmánybíróság az utóbbi néhány évben foglalkozott. Dolgozatom fő célja ezáltal, hogy ismertessem és elemezzem a mezőgazdasági földek tulajdonjogi és használati szabályainak alkotmányos megítélését határozatok alapján. A legfontosabb kérdés, amit szeretnék megválaszolni az az, hogy vajon ezen alkotmánybírósági határozatokat követően megvalósulhatnak-e még a jogalkotó eredetileg tervezett célkitűzései? Tarthatóak-e Földforgalmi törvény vállalásai? Kizár-e valamennyi korábban zsebszerződéssel földhöz jutott külföldi állampolgárt a földszerzésből?

Magyarország agrárgazdaságához a természeti feltételek adottak, mindezek kiválóan alkalmasak mezőgazdasági célokra. Két komoly visszahúzó erőt emelnék ki, az egyik az éghajlati feltételekből, a másik a múltbéli gazdaságpolitikánkból adódik, hiszen az ország több esetben eladta, eljátszotta a jövőjét. E sorokat olvasva úgy tűnik, hogy a gazdag történelmi tapasztalatainkat nem kamatoztattuk megfelelően. A probléma talán ott is kezdődhetett, hogy nem volt következetes agrárpolitikánk,² nem volt egy jól meghatározott irányvonal, mely mentén az ágazat fejlődhetett volna. „A közös agrárpolitika célja a mezőgazdasági tevékenység termelékenységének növelése/műszaki

¹ Szilágyi János Ede: The Position of the Hungarian Agricultural Legislation in the Tendencies of the Legislation Concerning the European Agricultural Holdings, 2009. 12. p.

² Olajos István: A vidékfejlesztési jog kialakulása és története 86. p.

fejlesztése, a termelési tényezők lehető legjobb felhasználásával, az agrárpiac stabilitása piacvédelmi intézkedésekkel. Az élelmiszer-ellátás biztosítása önellátásra való berendezkedés illetve a piac zárttá tételével. A fogyasztói igények méltányos áron való kiegyenlítése. A mezőgazdaságból élő lakosság megfelelő életszínvonalának elérése az agrárrolló zárásával, az iparból és a mezőgazdaságból élők jövedelmi viszonyainak közelítése.”³ Az idők folyamán hol igényt tartottunk a kis- és középvállalkozásokra, hol pedig – arra hivatkozva, hogy korszerűbb és hatékonyabb gazdálkodás a célunk – inkább a nagygazdaságokat pártoltuk. Hiszem és gondolom, hogy szükségünk lett volna egy közösen elfogadott agrárstratégiára, mellyel a lemaradásunkat enyhítettük volna a nyugati országokhoz képest.

I. fejezet: A múltba való visszatekintés

Ahhoz, hogy világos legyen e jogszabályok megértése néhány évtizeddel haladjunk vissza a múltba. A termőföld tulajdonszerzés jogi szabályozását az 1990-es éveket megelőzően a földtulajdoni, és használati viszonyokat az 1987. évi I. törvény szabályozta. Hazánkban a rendszerváltásnak köszönhetően a földviszonyok nagyban megváltoztak. Miért is volt erre szükség? A legfőbb ok az 1989-es években bekövetkezett gazdasági változás, az állami gazdaságok feldarabolása, amely okok együttesen vezettek a mezőgazdasági termelőszerkezetek privatizációjához melyek a tulajdonviszony teljes átalakulását eredményezték. Elmondható, hogy vegyes típusú szerkezet alakult ki, a nagygazdaságokból kis- és közepes egyéni vállalkozások lettek. A túlsúlyban lévő kis- és közepes vállalkozások ellenére a földhasználat nagyobb hányada és a korszerűbb eszközök a társas vállalkozások kialakulásához vezettek. Bizonyított tény, hogy Magyarországon a földnek nem volt piaci forgalma a '89-es éveket megelőzően. Ingatlanforgalomról is csak a személyi tulajdonú lakások és üdülő telkek kapcsán beszélhattünk. 1989. július 1. a földtörvény módosításának a dátuma, amely azt jelentette, hogy a termőföld ismét visszanyerte forgalomképességét; az állami és szövetkezeti földtulajdont értékesíteni tudták a magánszemélyek és társaságaik részére.⁴ A közös földtulajdonból magántulajdon lett, amely a kárpótlási folyamatok kapcsán valósult meg.

³ Palánkay Tibor: Az Európai Integráció Gazdaságtana, Aula Kiadó, 1998. 242-261. p.

⁴ A Központi Statisztikai Hivatal jelentése a gazdaság és a társadalom 1987. évi fejlődéséről. 3. p.

1991-től a jogi személyiség nélküliek vállalkozása képviselte a 80%-os arányt. A mezőgazdasági vállalkozások száma 1995-ig folyamatosan nőtt, a kisebb vállalkozásokra inkább az ingadozás volt jellemző hol nőttek, hol pedig csökkentek.⁵ Az elmúlt évtizedekben a gazdasági társaságok bővültek, míg a szövetkezetek száma nőtt.⁶ A tulajdonviszony elaprózódott, mely elősegítette a földbérleti rendszert, de nem nyújtott hosszú távú biztos feltételeket a családok számára. A privatizáció és a kárpótlás során a jogosultak egyenes ági örökösei is tulajdonhoz jutottak. A kárpótlásra jogosultak földtulajdonra bejelentett igénye lényegesen meghaladta a kárpótlásra kijelölt területek méretét és a „mindenkinek jusson elv” csak tovább aprózta a birtokstruktúrát.⁷ A fennálló problémát a licitek előtti egyességgel kívánták megoldani így sokan megelégedettek a kis területű földdel is csak hogy földhöz jussanak. A tulajdonosok a legtöbb esetben szétszórtan kapták vissza földjeiket melynek aranykorona ára kiindulásként 500 Ft/ AK viszont a későbbiekben több ezer forintba is emelkedhetett⁸. Szomorú tény volt, hogy voltak olyan tulajdonosok, akik nem is kötődtek a mezőgazdasághoz. Elmondható, hogy új szervezeti rendszer alakult ki, amelyre a sokszínűség volt jellemző és nem biztosította a családok számára a biztos megélhetést. Az ország földügyi szabályozását mintegy 20 éven keresztül a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény adta.⁹ Ez a törvény pontosan meghatározta az elővásárlási és az elő haszonbérleti jogok gyakorlásának a módját valamint a földszerzési korlátokat. Meghatározásra került továbbá, hogy külföldiek, termőföldet és tulajdonszerzési jogot csak abban az esetben kaphatnak, ha Magyarországon letelepednek. Ezt a Tft. szabályozta, amely tartalmazza a termőföld tulajdonjogának megszerzését, használatát, a birtoktagok kialakítását, a földhasználati nyilvántartást és a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra vonatkozó előírásokat. Ennek hatálya kiterjed hazánk területén fekvő valamennyi termőföldre. „*Termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.*”¹⁰ „A

⁵ Statisztikai Szemle: Benet Iván: A föld, az istenadta föld 10. p.

⁶ Statisztikai tükör: VII. évfolyam 26. szám.

⁷ Mizseiné Dr. Nyitrai Edit: Földtulajdon, birtokszerkezet és azok változásai 2010.

⁸ Csák Csilla- Nagy Zoltán- Olajos István- Orosz Gábor- Szabó Ágnes-Szilágyi János Ede- Török Géza: A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között 2010. 76. p.

⁹ Kecskés László-Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6.§.

¹⁰ 2013. évi CLXIX. törvény a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény módosításáról 2.§ 19.

korábban hatályban lévő Tft. az említett fogalmon kívül tartalmazta a tanya, a külföldi magánszemély, külföldi jogi személy, termőföldvédelem, családi gazdaság, családi gazdálkodó, gazdálkodó család tagjai, mezőgazdasági tevékenység, kiegészítő tevékenység, helyben lakó, helyben lakó szomszéd, önálló vállalkozó, önfoglalkoztató, termőföldnek nem minősülő ingatlan, elsődleges lakóhely, másodlagos lakóhely, tagállami állampolgár fogalmát.”¹¹

I. 1. alfejezet: 2004, amely meghatározó a magyar társadalom életében

Az idővel tovább haladva a 2004-es Európai Unió csatlakozásunk alkalmával világossá és egyértelművé vált, hogy ez a szerzési korlátozás nem tartható fenn sokáig. Az Unió 7 éves határidőt adott melynek értelmében el kell törölni ezt a korlátozást, hogy „ettől az időponttól a tagállamok földművesei is vásárolhatnak termőföldet Magyarországon a magyar földművesekre irányadó szabályok szerint.”¹² 2010-től hazánk teljes erővel ezen dolgozott mely során megfogalmazódott egy igény oly módon „... amely biztosítja a mezőgazdaság multifunkcionális jellegének fenntartását, továbbá a közérdekű célok meghatározásakor legyen figyelemmel a diszkrimináció mentességre, az arányosságra valamint az objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumok biztosításának szükségességére.”¹³ A gazdálkodók valamint a pártok abban döntően egyetértettek, hogy külföldiek semmiképp ne idegenítsék el a termőföldet. Ezt elkerülendő változásra volt szükség a földügyi szabályozásban. A legfontosabb kérdés: hogyan oldjuk meg a földtulajdon és a földhasználat centralizációját, mégpedig úgy, hogy a tulajdonos és a földhasználó oly közel kerüljön egymáshoz, amennyire csak lehetséges?

I. 2. alfejezet: A Földforgalmi törvény megalkotása

¹¹ Csák Csilla- Nagy Zoltán- Olajos István- Orosz Gábor- Szabó Ágnes-Szilágyi János Ede- Török Géza: A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között 2010. 102-103. p.

¹² Csák Csilla: Tudományos munkásság áttekintő összefoglalása 2014. 12. p.

¹³ 2/2010 (II. 18.) OGY határozat.

A változás első szakasza a Földforgalmi törvény 2013. június 30-i kihirdetése volt. Ebben a jogszabályban némi hiányosság volt felfedezhető, ha egyszerűen szeretnék fogalmazni, akkor azt mondhatom, hogy „félíg üres” volt. Számtalan kérdés maradt nyitva melyből sejteni lehetett, hogy a Földforgalmi törvénynek a jövőben lesz folytatása. Ez azonban már nem kavart akkora port, de egy valami biztos volt, hogy a Földforgalmi törvényben leírtak 2013. december 15-től 2014. május 1-ig fokozatosan lépnek hatályba, habár ekkor még a Tft sem volt hatályon kívül helyezve.¹⁴ Az elkövetkezendő időszakban szakmai szempontból hosszú ideig nem történt jelentősebb esemény, egy hosszabb csend következett, míg a termelőkben pedig tovább nőtt az eddig is nagy bizalmatlanság. Számolni lehetett vele, hogy a rendelkezések 2013. december 15.-e előtt valamilyen formában és módon kihirdetésre kerülnek. Fontossága ellenére azonban az volt tapasztalható, hogy a média figyelmét elkerülte, bár igaz, hogy a jogalkotói részről sem adtak neki kiemelt jelentőséget azon kívül, hogy a nyilvánosság elé került. E történések után ismételten csendesebb időszak következett be mindenhol a Földforgalmi törvény volt a középpontba egészen 2013. december elejéig, amikor is az Országgyűlés elfogadta *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról*” *szóló 2013. évi CCXII. törvényt (kiegészítő földtörvény)*.¹⁵ A törvény december 12.-én került kihirdetésre (a Magyar Közlönyben és vált megismerhetővé a nagyközönség számára.) Hatálybalépését szakaszosra tervezték a Földforgalmi törvényhez igazítva. A kiegészítő törvény a fent említett október végi törvénytervezet rendelkezéseit tartalmazta. Azonban számos kérdés került megválaszolásra legfőképp olyan témákban melyek a törvény hiányosságai miatt merültek fel korábban. Más kérdés, hogy mindössze pár nap alatt az új rendelkezéseket hogyan tudja értelmezni a hazai termelői réteg valamint a hivatalok. A földek ügyintézése eddig sem volt egyszerű és azt gondolom a jövőben sem lesz az.¹⁶ Bizonyossá vált a kiegészítő törvény kapcsán, hogy az új *2013. évi CXXII. törvény, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szól, megoldást jelenthet a problémák orvoslására. Ha jobban belegondolunk akkor még így is maradtak megválaszolatlan kérdések, amelyekre az úgynevezett végrehajtási rendelet ad választ. A sor még nem ért véget, hiszen elkészült egy másik földügyekhez tartozó törvény is, amely az üzemgazdasági vagy az

¹⁴ Csák Csilla: Tudományos munkásság áttekintő összefoglalása 2014. 13. p.

¹⁵ Magyar Közlöny: 2013.évi 207. szám.

üzemsszabályozási névként vált ismertté. Ennek megalkotását a kormány időhiány miatt a 2014-es parlamenti választások utánra halasztotta. Egyes feltételezések szerint ez nem volt véletlen, hiszen kevésbé népszerű rendelkezések állhatnak mögötte. Így kialakult a pontos dátum: a külföldiek földszerzési moratóriuma az uniós szabályoknak megfelelően 2014. április 30-ig tart. A magyar termőföldek földforgalmi védettségének a megszűnését jelentette, hiszen Magyarországon külföldiek termőföldet főszabályként nem vásárolhatnak. Ez azt jelenti, hogy jövőben nem áll fenn tulajdonszerzésük korlátozása, ami csak a termőföldöröklésre terjed ki. Fontos szempont volt, hogy olyan termőföldtörvényt kellett megalkotni és hatályba helyezni, amely az Európai Unió normáival összhangban áll valamint a külföldiek csak akkor szerezhessenek termőtulajdont Magyarországon, ha itt letelepednek és ténylegesen foglalkoznak mező- és erdőgazdasági tevékenységgel. Mindenképpen fontos tudni, hogy míg a Földforgalmi törvény és a kiegészítő törvény teljes egészében nem léptek hatályba 2014. május 1.-ig így az ügyintézés folyamán szükséges volt a régi törvény alkalmazása is.

Összefoglalva hol is tartunk eddig? Ha a kérdésekre kívánok választ adni, akkor azt mondhatom, hogy a magyar mezőgazdaság szabályozásában, 2014 májusában nehéz helyzet állt elő –ez részben az Unió szabályok vívmányainak köszönhető- hiszen Magyarországon külföldiek termőföldet nem vásárolhattak. Hatályban állt 3 földüggyel kapcsolatos törvény melynek rendelkezései folyamatosan „cserélődtek” az átmeneti időszak alatt és a jövő rendkívüli bizonytalansága volt érezhető. Néhány rendelkezések kapcsán még az Európai Unió Bizottsága is folytatott le vizsgálatokat melynek részleteit a későbbiekben taglalom. Így maguk az érintett személyek, szervezetek sem voltak biztosak az eljárási rendelkezésekben, hiszen hiányzott a kialakult, jól bejáratódott gyakorlat. Ha jobban belegondolunk akkor Magyarország területének 85%-a a talaj termékenységének hasznosítására, erdőgazdálkodásra, illetve mezőgazdasági tevékenység folytatására alkalmas ez pontosan 8,2 millió hektárt jelent.¹⁷ –„Az ipar, a bányászat, a közlekedés, a kereskedelmi tevékenységet szolgáló és a lakásokat jelentő épületek, valamint egyéb létesítmények egyre több értékes földterületet foglalnak el visszavonhatatlanul.”¹⁸ A városok robbanásszerű növekedése, a közlekedési hálózat folyamatos terjeszkedése, a bevásárlóközpontok építése és a különféle beruházások

¹⁷ Csák Csilla: Tudományos munkásság áttekintő összefoglalása 2014. 11. p.

¹⁸ Fürj Zoltán, A földvédelem jogi szabályozása Magyarországon, AGRÁRTUDOMÁNYI KÖZLEMÉNYEK, 2005/16. KÜLÖNSZÁM.

azonban nemcsak környezetvédelem szempontjából okoznak súlyos veszteségeket, hanem társadalmilag is károsak és gyakran a nemzetgazdaság szempontjából vizsgálva is ésszerűtlenek.

II. fejezet: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 4 lépcsőben¹⁹ történt hatálybalépését követően egyik legfontosabb jogszabály, amely a földek tulajdonszerzéséről és használatáról szól. Ez a sarkalatos törvény, amely az Alaptörvény P) cikke szerint a termőföld, mint természeti erőforrás védelméhez, fenntartásához és megőrzéséhez szükséges korlátokat és feltételeket tartalmazza. A földtulajdon megszerzése illetve a földek használata teljesen új szabályozásra került. A korábbi 1994. évi LV. törvény (a Tftv.) nem határozta meg, hogy a tulajdonos csak saját maga számára hasznosíthatja a földet, az új törvény értelmében a jogszabály kimondja, hogy csak megfelelő nyilatkozat²⁰ ellenében lehet földtulajdont és földhasználatot szerezni a jövőben. Magyarországon az új törvény értelmében meghatározásra kerül, hogy milyen személyi kör jogosult földszerzésre és birtokba vételre valamint kiterjed az adásvételre és a haszonbérleti szerződésre. Kötődni kell, az agráriumhoz egyrészt fölművesnek kell lenni melynek meghatározása a következő: *fölműves: „Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve”*²¹ Ez a fogalom kiterjed a tagállami állampolgára is de csak, ha agrárvégezettséggel rendelkeznek vagy az agráriumban vállalkozók, és ezen túlmenően ha a nyilvántartásban szerepelnek.²² Továbbá itt találjuk meg azokat a rendelkezéseket, amelyek a szerződés kötelezően előírt tartalmi elemeit taglalják. A törvény hatály kiterjed az elővásárlási, előhaszonbérleti jogokra, a helyi földbizottság

¹⁹ Földforgalmi törvény 69.§.

²⁰ Földforgalmi törvény 13.§ és 42.§.

²¹ Földforgalmi törvény 5.§.

²² A Csatlakozási Szerződés tőkeáramlás fejezetében a földforgalmi szabályozás nem lehet ellentétes sem a tőkeáramlással sem a letelepedéssel.

szabályozására. Tftv.-hez képest ez a fogalom olyan új jogintézmény, amely egyrészt hatósági engedélyezést másrészt a földforgalom korlátozásának közvetlen eszközét jelent.

II. 1. alfejezet: Magyarországon az új törvény értelmében ki szerezhethet földet?

Az agrárjogi szabályozás eddig a belföldi, külföldi természetes és jogi személy kategóriában gondolkodott, ami az Európai Unióhoz való csatlakozásunk következtében egészült ki a tagállami állampolgárokkal. Ennek a nemzetközi szerződésben foglalt rendelkezésnek a következtében került be a Tftv.-be az uniós tagállami állampolgárok tulajdonszerzése.²³ A csatlakozási szerződés szerint ugyanis, amennyiben 3 éve Magyarországon éltek és folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytattak, a tulajdonszerzésükre nem vonatkozhat más szabály, mint a belföldi állampolgárokra. Ehhez képest, a tagállami állampolgároknak igazolniuk kellett a feltételek fennállását, és kötelezettség vállalásokat is kellett tenniük, amely a belföldi állampolgárok szerzése esetében nem volt követelmény.²⁴

Földtulajdont főszabály szerint természetes személyek szerezhethetnek, melyet 3 csoportba sorolunk: 1) belföldi természetes személynek minősülnek a magyar állampolgárok, 2) tagállami állampolgárnak minősülnek az Európai Unió további tagországainak állampolgárai, 3) külföldi természetes személynek minősülnek a nem EU tagállami állampolgárok. A Tft. szabályai szerint belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhetheti meg, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében legfeljebb 300ha nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld legyen. Viszont a 20 aranykoronánál gyengébb minőségű földekből 300, ha feletti terület is megszerezhető, míg a 20 aranykoronánál jobb minőségű termőföldek esetén a 300ha-os előírás szab tényleges határt a tulajdonszerzésnek. Létezik továbbá egy abszolút korlát ..-belföldi magánszemély semmiféle jogcímen nem szerezhethi meg további termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő

²³ „Érdemes kiemelni, hogy a tagállami állampolgárokra vonatkozó szabályozás, kissé sértve a csatlakozási szerződést- eleve nem biztosította számukra a nemzeti elbánás elvét, hiszen egy megkülönböztető rendszert vezettek be termőföld tulajdon szerzésükre.” Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről III. rész 2008.

²⁴ Tftv. 8/A§ és 5.§.

termőföld mennyisége újonnan megszerezni kívánattal együtt meghaladná a településhez tartozó összes termőföldterület egynegyedét vagy az ezer hektárt.”²⁵ Fontos tudni, hogy e korlátokat csak 1994. július 27-e után vehető figyelembe. Ugyanis, ha valakinek a meghatározott időpont előtt több mint 300, ha vagy 6000 aranykorona áll a birtokában, akkor a meghatározott időpont után is jogszerűen a saját tulajdonát képezi azonban több földterület tulajdonjog megszerzésére –néhány kivételes esetet leszámítva- nincsen lehetősége. ²⁶A szerzési mérték meghatározásánál bele kell számolni az adásvételt, ajándékozást, cserét, végrendeleti öröklést a 300ha vagy a 6000 aranykorona szerzési korlátba. A Tft. szabályai során nem ütközik akadályba a termőföld, melyet a tulajdonos elbirtoklás, ráépítés, törvényes öröklés, kárpótlási árverés során kerül a tulajdonába. Az Európai Unió tagállami állampolgárok 2014. április 30.-ig különböző kritériumok mentén szerezhettek termőföld tulajdonjogot, amelyet hatósági igazolásokkal és a jövőre nézve kötelezettségi nyilatkozattal kell vállalni. A korlátozás során meghatározásra került, hogy legalább 3 éve folyamatosan, bejelentett magyarországi lakóhellyel rendelkezik, a tulajdonszerzést megelőzően 3 évben mezőgazdasági tevékenységet folytat megfelelő ismerettel²⁷, nyilatkozik, hogy önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni itthon illetve azok a mennyiségi korlátok illetik meg, amelyek a magyar állampolgárokra is vonatkoznak. A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket hatósági igazolással kell alátámasztani és a jövőre nézve kötelezettségeket kell vállalnia. A tulajdonszerzéshez szükséges igazolásokat a következők: idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány, érvényes letelepedési vagy tartózkodási engedély és a megyei kormányhivatal földművelésügyi igazgatóságának igazolása. A tagállami állampolgárnak emellett két tanú aláírásával vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy a közjegyző előtt közokiratba foglalt nyilatkozatot kell tenni, hogy: Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik, kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a termelésen és az ahhoz szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül továbbá a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétel 25%-át. Az előzőekben meghatározott feltételek betartását az illetékes

²⁵ Orlovits Zsolt: A termőföldforgalom és-használat jogi szabályozása 2014.

²⁶ Jójárt-Mikó-Nemes: Kézikönyv a földjog magyarázatához 77. p.

²⁷ Szilágyi János Ede: Az új tagállamok csatlakozási szerződésai 2010/9 54. p.

megyei földművelésügyi igazgatóság ellenőrizheti. Ha az ellenőrzés során valamilyen hiba fennáll, akkor a tulajdonost írásban felszólítják a jogszerű állapot helyreállítására, illetve ennek eredménytelensége esetén a termőföld AK- értékének húszezerszeres forintösszegű mértékű bírságot szabnak ki. A külföldiek termőföldvásárlását korlátozó rendelkezések egyik legismertebb eszköze a zsebszerződéskötés.²⁸ Ez olyan termőföld adásvételt jelentett, amikor a magyar tulajdonos szabályszerű bérleti szerződést köt külföldi személlyel, aki külön okiratba rögzíti az adásvételt. Maga az adásvétel írásban rögzített, de „zsebben marad” hiszen a földhivatalnál nem kerül, bejegyzésre ezáltal a tulajdoni lapra sem jegyzik fel. A felek várakozása abban a hitben telik, hogy a termőföldvásárlás joga megnyílik a külföldiek számára is miközben a vételár vagy részlet törlesztése az eladó felé megtörtént.

Részleges tilalom illeti, akik csak tulajdont nem szerezhettek: a belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezeteket.

Belföldi jogi személyek esetében (szövetkezetek, kft, rt) és a 2014. március 15-ig jogi személyiség nélküli szervezetnek nem minősülő vállalkozások termőföld tulajdonjogát a Tft. 1994. július 27-ei hatálybalépését követően már nem szerezhetik meg. Napjainkban mintegy 140 ezer hektár földterület áll gazdasági társaságok tulajdonában.

Speciális szabályok vonatkoznak a Magyar Államra, a települési önkormányzatokra, az egyházi jogi személyek és a jelzálog-hitelintézet termőföld-tulajdon szerzésére. A Magyar Állam a termőföld tulajdonjogát a Nemzeti Földalapról szóló törvény alapján mennyiségi korlátozás nélkül megszerezheti. A föld fekvése szerinti települési önkormányzat közfoglalkoztatási és településfejlesztési célra szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát. Egyházi jogi személy kizárólag tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel szerezhethet termőföldön tulajdonjogot, egyéb jogcímen (pl: adásvétel) azonban nem. A jelzálog-hitelintézet az ingatlanokat legfeljebb hat éven belül nyilvános árverésen értékesíteni kell. Fontos megemlítenem, hogy a földről szóló törvényjavaslat a jelzálog-hitelintézet a tulajdonába került termőföldet a szerzés időpontjától számított egy éven belül köteles értékesíteni. Ha ezt nem tudja megvalósítani, akkor a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalap kezelésébe kerül.

Kivételes szerzési lehetőségnek, a földművesnek nem minősülő természetes személyek közül földtulajdont szerezhhetnek a közeli hozzátartozók akkor is, ha nem földművesek. A

²⁸ Id. Olajos István-Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzés területén 3-10. p.

törvénynek ezzel az volt a célja, hogy a családtagok között ne csak halál esetén, hanem még az élők között is lehetővé váljon a föld tulajdonjoga.

II. 2. alfejezet: A birtokmaximumra vonatkozó szabályok

A földszerzési maximum túlléphető 2014. május 1.-jén meglévő a föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegből lehetőség van 300 ha-nál nagyobb terület megvásárlására. A földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű illetve a földön fennálló házastársi vagyonszövetség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerül. A birtokmaximumra vonatkozó szabály szerint a földműves és a mezőgazdasági termelőszervezet föld birtokát legfeljebb 1200ha-ig szerezheti meg.²⁹ Ez összességében magában foglalja a tulajdonában, haszonélvezetében vagy érvényes jogcímen a használat összességét. A kedvezményes birtokmaximum esetében az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója 1800 hektár területnagysággal rendelkezhet.³⁰ Az állattartó telep üzemeltetőjét akkor illeti meg a kedvezményes birtokmaximum, ha a birtokában lévő földön az évenkénti átlagos állatsűrűség hektáronként elérte a fél állategységet. A Tft. szerint a vevőnek kötelezően nyilatkoznia kell arról, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát a járási földhivatal az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján ellenőrizheti. Ha az ellenőrzés során kiderül, hogy szerződése tulajdonszerzési korlátozásba ütközik akkor meg nem kötöttnek kell tekinteni és 2013. július 1-től a megkötött szerződések esetében már nem csak polgári jogi, hanem büntetőjogi következményei is lehetnek.³¹

²⁹ 2013. évi CXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 16.§ (2) bekezdés.

³⁰ 2013. évi CXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 16. § (3) bekezdés.

³¹ 2013. évi CXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 62.§.

III. fejezet: Az elővásárlási jogosultság alakulása

A Földforgalmi törvény 2014. március 1-jétől jelentősen megváltoztatta a termőföldek adásvétele esetében az elővásárlási jogosultságot. Adásvételi szerződésbe bele kell foglalni a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot és közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival. Ebben az esetben a közlés a föld fekvése szerinti illetékes jegyző útján valósul meg. Az elővásárlási jog a következő táblázatban felsorolt jogcímek sorrendjében lehetséges. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje a Meftv. szerint a következőképpen alakul:

³² Ranghely	<u>Az elővásárlási jog jogosultja</u>
I.	Allami Földalapkezelő Szervezet (NFA) elővásárlási joga A Magyar Állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint a közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében.
II.	A földműves tulajdonostárs elővásárlási joga Közös tulajdonban álló termőföld tulajdoni hányadának nem tulajdonostárs számára történő eladása esetében a földműves tulajdonostársat elővásárlási jog illet meg. Több ilyen jogosult esetében az al sorrend: a a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja b a fiatal földműves c a pályakezdő gazdálkodó
III.	A földrészlet legalább 3 éve használó földműves elővásárlási joga Elővásárlási joga van a földet használó olyan földművesnek, aki a legalább 3 éve helyben lakó, és az eladásra felkínált földterülettel szomszédos földrészlet tulajdonosa vagy használója. b legalább 3 éve helyben lakó vagy c akinek a lakóhelye, illetve a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20km távolságra van, elővásárlási joggal rendelkezik.
IV. Szántó	Művelési ág szerinti megkülönböztetésen alapuló elővásárlási jog Elővásárlási joggal rendelkezik művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási jog gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a

³² Szerkesztette: Orlovits Zsolt: A termőföldforgalom és-használat jogi szabályozása 100-101. p.

Rét, legelő, fásított terület Kert, szőlő, gyümölcsös Erdő, nádas	tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, vagy aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, eredet megjelöléssel ellátott termékek előállítása és feldolgozása, vagy az ökológiai gazdálkodás folytatása. művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésnek a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása. művelési ágakban, több jogosult esetén az al sorrend: a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja a fiatal földműves a pályakezdő gazdálkodó művelési ág esetén ezen a ranghelyen elővásárlási jog nincs.
V. a b c	A földrészlet közelében lakó/ gazdálkodó földműves elővásárlási joga Elővásárlási joggal rendelkezik: az olyan földműves, aki legalább 3 éve helyben lakó szomszédnak minősül, több ilyen jogosult esetében az al sorrend: a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja a fiatal földműves a pályakezdő gazdálkodó az olyan földműves, aki legalább 3 éve helyben lakónak minősül, több ilyen jogosult esetében az al sorrend: a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja, a fiatal földműves, a pályakezdő gazdálkodó. az olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek a közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld.

IV. fejezet: A termőföld haszonbérletének jogi szabályozása (nemzetközi kitekintéssel)

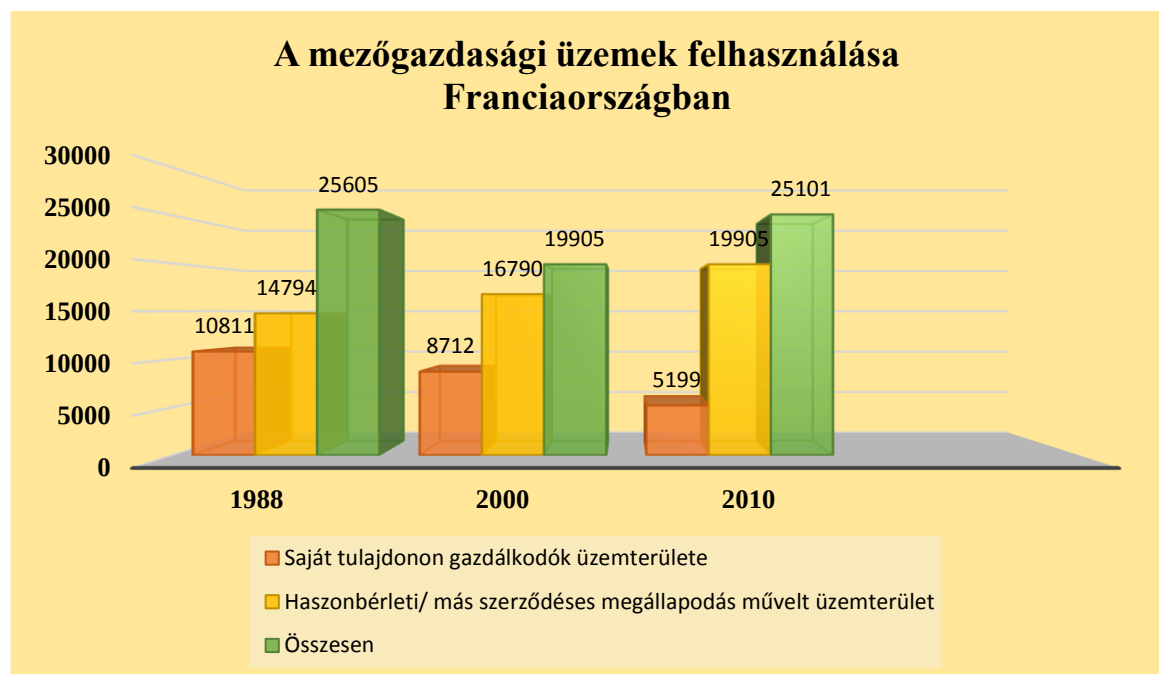
A haszonbérletre a Földforgalmi törvény valamint a Fétv³³. szabályai érvényesek. A haszonbérlet időtartama legfeljebb 20 év lehet, amely egy gazdasági évnek felel meg. A haszonbért előre meghatározott szerződésben kell tartalmazni. A haszonbér

³³ 2013. évi CCXII.tv. a Fftv-vel összefüggő egyes rendelkezésekről.

pénzben vagy természetben jár melynek árát utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell megfizetni és ennek időpontját a szerződésben rögzíteni kell. A haszonbérleti szerződés megszűnésének eseteit a Fétv. határozza meg. Fontos, hogy megszűnt, azaz a rendes felmondási ok, miszerint a haszonbérbe adó személyében változás következik be akkor a haszonbérbe adó jogutód a szerződés felmondására nem jogosult.

A francia szabályozás a haszonbérlők jogbiztonságát védi a tulajdonos szabad rendelkezési jogával és a haszonbérleti díjban megnyilvánuló jövedelemigényével szemben. Franciaországban a mezőgazdasági törvénykönyv (Code Rural) szabályozza a haszonbérletet. A francia szabályozás üzemcentrikus vagyis a haszonbérlet tárgya elsődlegesen az agrárüzem egésze használati jogának megszerzése. Franciaországban a hatósági kontroll a művelési jog engedélyezésén alapul, vagyis a földhasználathoz és nem a tulajdonszerzéshez kapcsolódik. A francia jog számos formáját ismeri a haszonbérleti megállapodásnak, melyeket elsősorban a haszonbérleti időtartamra, a bérlő megújítási, illetve a tulajdonos visszavételi jogának gyakorlása alapján lehet elkülöníteni egymástól. Egy közös sajátosságuk, hogy kizárólag határozott időtartamra köthetőek, és mindegyik formánál erőteljesen érezteti hatását a bérlővédelmi jelleg.

34



³⁴ Service da la statistique da la prospective, Agreste (2012)

Egyes országok a haszonbérlet intézményét a polgári jogi kódexek általános dologbérleti szabályaiból származtatják, ezáltal a bérlő a bérbe adó közötti szerződéses szabadság erőteljesebben érvényesül. Németországban a polgári jog szerződéskötési szabadságának elve sokkal jobban érvényesül mind a haszonbérlet időtartamára, mind pedig a bérleti díj nagyságára nézve. A német jog szerint a haszonbérleti szerződés határozatlan és határozott időtartamra is köthető. A gyakorlatban a határozott időtartamú szerződések terjedtek el.

A mezőgazdasági üzemek földhasználata Németországban (2010)

³⁵	<i>Országosan</i>	<i>Nyugati tartományok</i>	<i>Keleti tartományok</i>
<i>Mezőgazdasági üzemek száma (1000db)</i>	300,7	276,2	24,5
<i>Használt mezőgazdasági terület (1000ha)</i>	16772,3	11222,7	5549,6
<i>Saját tulajdonú területen is gazdálkodó üzemek száma (1000db)</i>	272,4	253,1	19,3
<i>Saját tulajdonú mezőgazdasági üzemterület (100ha)</i>	6483,4	5111,4	1372,0
<i>A saját tulajdon aránya a teljes üzemterületből (%)</i>	38,7	45,5	24,7
<i>Haszonbérelt területen is gazdálkodó üzemek száma (1000db)</i>	223,5	205,3	18,2
<i>Haszonbérelt mezőgazdasági üzemterület (100ha)</i>	10028,3	5915,5	4112,7
<i>A haszonbérlet aránya a teljes üzemterületből (%)</i>	59,8	52,7	74,1

A Földforgalmi törvény kapcsán a mezőgazdasági üzemről is beszélnünk kell: *az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegysége, amely a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység is.*³⁶ Ez nem tekinthető általános meghatározásnak, hiszen az

³⁵ Statistisches Bundesamt (2011)

³⁶ Földforgalmi Törvény 5.§21.

Alaptörvény P) cikke értelmében meg fog születni egy sarkalatos törvény, melynek központi eleme a mezőgazdasági üzemszabályozás lesz. A mezőgazdasági üzemszabályozás célja, hogy: „a földek, gépek, berendezések, állatok, támogatások, pénzügyi kedvezmények, mint egység legyen a fogalom tárgya, mind az élők közötti és halál esetére.”³⁷

V. fejezet: A helyi földbizottság pontos meghatározása

Egy új változás következett be melynek értelmében a jövőben csak azok vásárolhatnak földet, akiknek a közigazgatási szerv jóváhagyta a szerzését, mindeközben pedig ki kell kérni a helyi földbizottságok véleményét. A helyi földbizottság olyan helyi gazdálkodói képviselői szerv melynek tagjait a közösség választja meg. A helyi földbizottság a település közigazgatási területéhez tartozó földek mértékének arányában legalább 3, legfeljebb 9 főből állhat.³⁸ A Földforgalmi törvény 68.§ (6) bekezdése alapján³⁹ a helyi földbizottságok tagjainak megválasztása érdekében a település önkormányzat jegyzője összehívja a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését. A Fétv. a jegyző feladatai közé sorolja a helyi földbizottsági tagok nyilvántartását és vezetését. „A helyi földbizottságok feladatai a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát befolyásolni.” További feladatai közé sorolható a birtokviszony átláthatósága, spekulatív földszerzések megelőzése, a gazdálkodói közösség érdekeinek az érvényre juttatása, illetve hogy az adott személy alkalmas-e mezőgazdasági feladatok ellátására. Azt láthatjuk, hogy a kormányzat nem siette el az ehhez szükséges kormányrendelet kiadását, hiszen 2014. májusában fel kellett volna állítani a helyi földbizottságokat, de ez Magyarországon nem történt meg. A Fétv. 103.§ értelmében a Nemzeti Agrárkamara jár el a helyi földbizottságok jogkörében, amennyiben: ha a helyi földbizottság működésképtelen, a feladatainak ellátását a tagválasztástól számított 30 napon belül nem kezdi el, 30 napon keresztül szünetelteti, vagy a helyi földbizottság nem alakul meg, illetve ha a bizottság taglétszáma a

³⁷ Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról 2012. 118. p.

³⁸ 2013. évi CXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 68.§ (2) bekezdés.

³⁹ „A helyi földbizottság tagjainak megválasztása érdekében - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - a települési önkormányzat jegyzője összehívja a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését.” 2013. évi CXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 68.§

megengedett alá csökken. A részletszabályokat tartalmazó kormányrendelet még nem látott napvilágot.

V. 1. alfejezet: A termőföld ára az elmúlt években

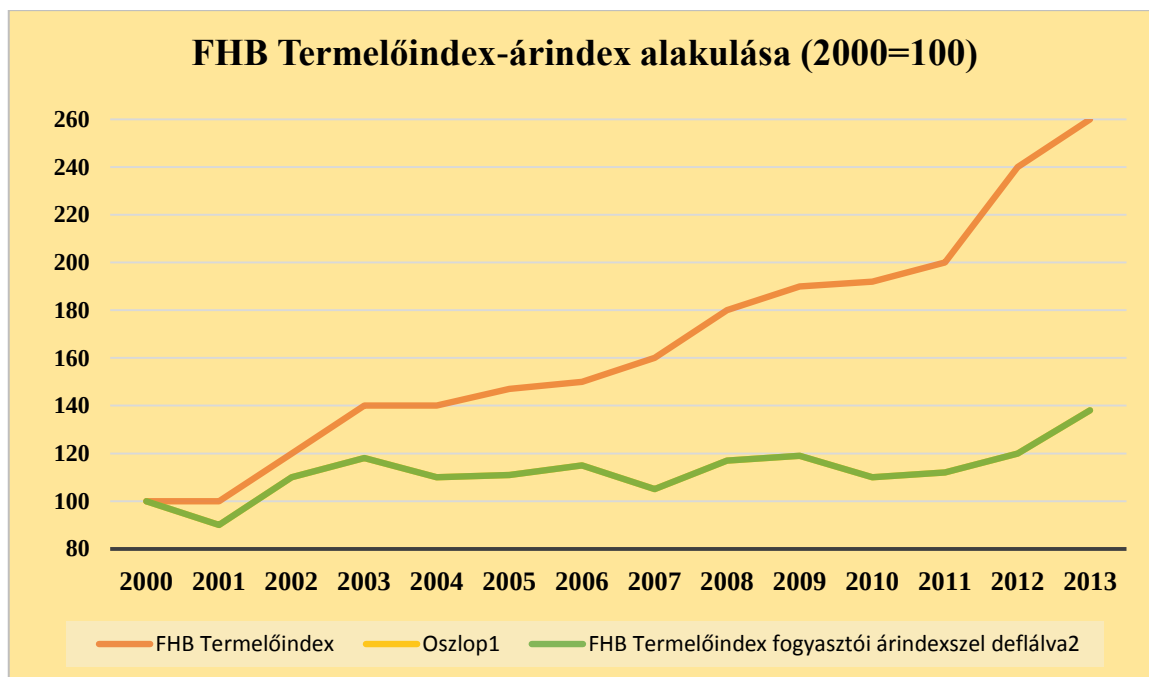
Magyarországon a 2013-as év utolsó hónapjai 11,6%-os termőföldár növekedést eredményezett. Az ár növekedés fő okaként az új földtörvény említhető, hiszen sokan még a törvény megszületése előtt próbáltak minél több területhez jutni. Egy évvel később sem javult a helyzet, sőt azt lehet elmondani, hogy inkább stagnált mintsem drasztikusan csökkent

volna.

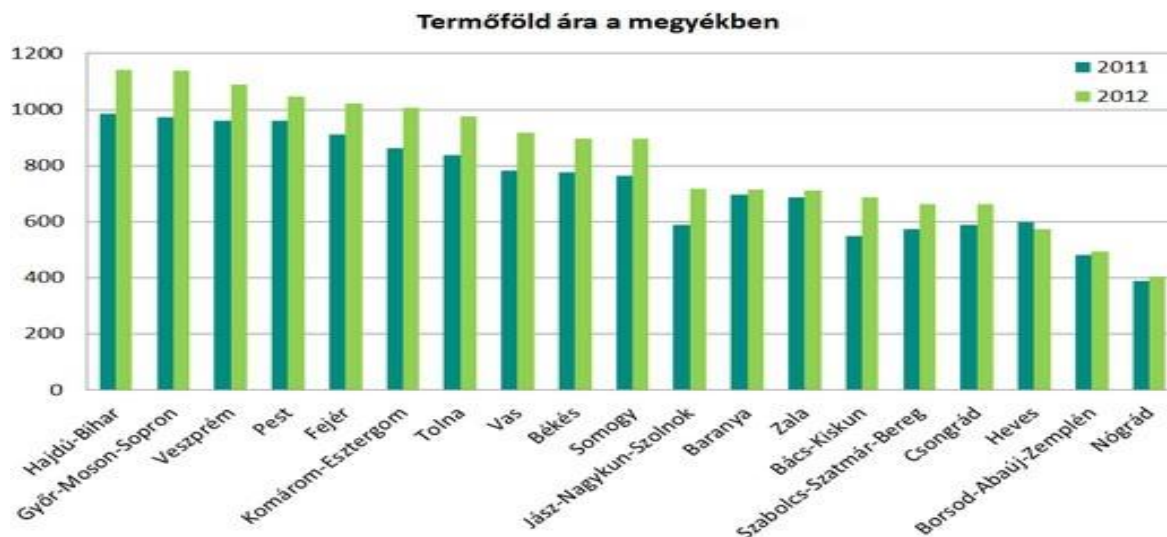
„2013 első háromnegyed évében több mint 11, 6%-kal növekedtek a termőföldárak, így az FHB által évente publikált Termőföldindex nominális értéke (a 2000-ben rögzített 100-hoz képest) elérte a 255, 6-ot. A növekedés üteme a 2012-esnél kismértékben lassabb (akkor 13, 2%-os növekedés ment végbe az év végére), de összességében folytatódik az erősödés. Az előző évhez hasonlóan reálértelemben is növekedtek az árak, az indexérték 120, 3-ról 132, 9-re, mintegy 10, 5%-kal nőtt. A növekedés az új földtörvény kialakítása során ment végbe, és az annak életbelépése előtti⁴⁰ (a várakozások szerint 2014 februárjáig tartó) megnövekedett keresletet tükrözheti.”⁴¹

42

⁴² FHB Termelőindex 2013.



A 2012-es adatok alapján megállapítható, hogy az ár növekedésben minden megye érintett volt. Borsodban, Hevesben és Nógrádban a hektáronkénti ár jóval kevesebb, mint a Hajdúságban. Magyarországon a szántó átlagára jelentősen növekedett ez átlagban 823.000Ft/ ha míg 2011-ben 707.000 Ft/ha-t jelentett. Az ország középső területén nem láthatunk drasztikusabb emelkedést. A Dunántúlon illetve a Dél-Alföldön annál inkább, hiszen ezeken a területen vásárolható a legdrágábban földterület. 2012-ben a Nyugat-Dunántúlon 1 millió Ft körül volt a legmagasabb átlagár. A 10 hektárt meg nem haladó szántóterületek ára hasonlóan mozgott ez összegben 825.000 Ft-ot jelentett hektáronként viszont a 10 hektárt meghaladó területek 740.000ft-ra emelkedett a 629.000 Ft-ról. Az adásvételek több mint a fele 2,5%-a volt 10 hektárnál nagyobb birtokeset.



A termőföld spekulatív jellegű, befektetési célú viszont az új törvény életbe lépésével vélhetően vonzerejét veszíti. A nemrég megújított bérleti szerződések magasabb összeget is elérhetnek, a termőföld saját hasznosítására jövedelmet teremthet a tulajdonosának. A bevételek 1/5-ét különböző uniós pályázatoknak köszönhetjük. 2011-ben a búzatermelésből származó jövedelem megközelítette a föld árának akár a 20%-át is. A új törvény életbe lépése melynek központi célja a termőföldpiac védelme és egy megfelelő gazdasági struktúra. Fő cél a középbirtokosok megerősítése, hiszen a közép és nagybirtokok aránya a legalacsonyabb az EU-ban. Mit is jelent a NHP? A Növekedési Hitelprogram sikerességének köszönhetően második szakaszt emlegetnek (NHP2), amely szintén megvalósítható beruházási, gépbeszerzési, földvásárlási, illetve forgóeszköz finanszírozás révén tovább növekedhet a hosszabb futamidejű hitelek szerepe. Fontos változás, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2014 elejétől az őstermelők számára is megnyitotta az NHP2 - földvásárlásra is igényelhető - finanszírozási lehetőségét.”

VI. fejezet: Az Alkotmánybírósági határozatok értelmezése

VI. 1. alfejezet: Termőföld használata (AB határozat alkotmányjogi panasz elutasításáról: IV /1120/2014.)

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) bekezdése, 46. §-a⁴⁴, 47. § (1)-(3)⁴⁵ alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panasz.⁴⁶

Az indítványozó egyesület szerint a támadott rendelkezések ellentétesek az Alaptörvény P) cikk (1) és (2) bekezdéseivel⁴⁷, mert azok alapján az egyesület és az egyesületi tagok

⁴⁵ 47.§ (1) „A 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérletnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte, 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.”

(2) A földön volt részesművelőt, illetve a volt feles bérlet is a 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog illeti meg, ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak. A volt részesművelő, illetve a volt feles bérlet esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérelt föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet a részesművelő, illetve a feles bérlet legalább 3 éven keresztül a részesművelési, illetve a feles bérleti szerződés alapján használt.

(3) Az olyan föld haszonbérbe adása esetén, amely a 46. § (3) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágban is nyilván van tartva, a 46. § (3) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog abban az esetben áll fenn, ha a 46. § (3) bekezdésében meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek a nagyságát.

⁴⁶ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

⁴⁷ „P) cikk (1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”

(2) 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.”

a termőföld használatából ki vannak zárva, és az egyesület haszonbérleti szerződést a jövőben nem köthet. Az Alkotmánybíróság nem találta megalapozottnak az alkotmányjogi panaszt. A határozat indoklása szerint a Fttv. alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személy –ide értve a jogi személyeket is– földtulajdon, illetve földhasználat jog szerzését, illetve egy hektárban maximálja. Ezzel azt kívánja elérni a törvény, hogy a termőföld és az erdő valóban azokhoz jusson el, akik azt hivatásszerűen művelik, és hogy a termőföld és az erdő tulajdonjogának átruházása során a helyi közösség érdekeire is tekintettel megvalósulhasson az állami földbirtokpolitika.

A törvényjavaslat alapján a jogalkotó minden állami tulajdonban lévő földterület joggyakorlását a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet kezébe kívánja adni. Ennek érdekében a 7 törvényt kell módosítani. Az elő szavazás alkalmával a 2/3-os szavazati többséget nem sikerült elérni így az előterjesztő készített egy átdolgozott törvényjavaslatot, amely már nem igényelt kétharmadot, a törvény ennek értelmében feles többséggel került elfogadásra 2015. április 28-án. A Törvény tartalmazza, hogy a tulajdonosi joggyakorlását nem a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet illeti meg. Illetve 2016. április 1-jei hatállyal megszüntette az érintett területeken az igazgatóság természetvédelmi célú vagyonkezelői jogait. Az igazgatóságok szűkebb körben kérhettek volna természetvédelmi vagyonkezelésbe vételt, amelyek az alapító okiratban, alapszabályában vagy jogszabályban meghatározott alapfeladatai ellátását közvetlenül szolgálják. A Törvény a védettségi szint helyreállítását kitolta 3 évvel, azaz 2018. december 31-ig. Említésre méltó, hogy a törvény megalkotását illetve annak folyamatát már a kezdetek óta figyelem felhívások illetve tiltakozások kísérték. A WWF, Magyar Természetvédők szövetsége és a Magyar Madártani egyesült levélben kérte a képviselőket, hogy semmiképp ne támogassák a törvényjavaslatot. Ezt követően a Nemzeti Fenntartható Fejlődés Tanácsának Szakmai Egyeztető Munkabizottsága is az aggodalmát fejezte ki.

A köztársasági elnök 2015. május 8-án előzetes normakontollra megküldte az Alkotmánybíróságnak. A köztársasági elnök kérte, hogy mind eljárási és tartalmi szempontból vizsgálatot folytassanak le. A köztársasági elnök a közjogi érvénytelenségre hivatkozott, hiszen e törvény megszavazását nem feles többséggel kellett volna elfogadni, ugyanis ez sérti a P) cikket. Az alkotmánybíróság 12:1 arányban alaptörvény ellenesnek ítélte meg. Másik érve, hogy a törvény bizonyos rendelkezései sértik az Alaptörvény XXI.

cikkében biztosított egészséges környezethez való alapjogot és az Alaptörvény P) cikkét mely a természeti erőforrások védi és megőrzi a jövő nemzedéke számára.

„ Az állam a természetvédelem jogszabályokkal biztosított védelmi szintjét nem csökkentheti kivéve, ha ez más alapjog vagy alkotmányos érték érvényesítéséhez elkerülhetetlen. A védelmi szint csökkentésének mértéke az elérni kívánt célhoz képest ekkor sem lehet aránytalan.” Az Alkotmánybírósági határozata megerősítette, hogy a hatályos jogban fellelhető garanciák hatékonyságával erősítette a védelmi szintet, ezzel kizárta a védelmi szint formális értelmezésének lehetőségét. Továbbá megállapította, hogy a szervezetalakítási szabályozás, amely kevésbé hatékony védelmet eredményez, az alaptörvény ellenes helyzetet idéz elő.

28/1994. (V.20.) kimondta a másik elvet mely szerint, az állam nem élvez szabadságot abban, hogy a környezet állapotát romlani engedje, vagy a romlás kockázatát megengedje.”⁴⁸ Az Alkotmánybírósági Határozat többször is kimondja, hogy ez védelmi szint csökkenést eredményezne akkor is, ha a természeti állapot tényleges romlásának, „csak” a kockázata merül fel. Az Alkotmánybíróság a visszalépés tilalmát a lehető legszigorúbban vizsgálta.

VI. 2. alfejezet: Az elért védelmi szint: természetvédelmi célú vagyonkezelés

Európában kivételesnek számít a magyar jog alatt létező természetvédelmi célú vagyonkezelés jog intézménye, amikor a természetvédelmi szempontokért felelős állami szerv vagyonkezelői, tehát kvázi jogosult pozícióba van. Ebből következik, hogy a természetvédelmi célok nem rendelődhetnek alá a profitorientált érdekeknek.

A természetvédelmi vagyonkezelésnek a 262/2010 (XI.17.) Kormányrendelet meghatározott célja, hogy a természetvédelmi célok megvalósítsa, az élő és élettelen értékeket megőrizze, a természeti vagyon állagának megőrzése és fenntartható módon történő növelése.⁴⁹ A határozat konkrétan rámutat arra, hogy a bevétel az csak egy

⁴⁸ 28/1994. (V. 20.) AB határozat.

⁴⁹ 262/ 2010 (XI. 17.) 43/A. (1) „, A természetvédelmi célú vagyonkezelés elsődleges célja állami tulajdonban álló földrészekeken természetvédelmi közcélok megvalósítása, az élő és élettelen természeti értékek megóvása, a tájképi, kultúrtörténeti értékek megőrzése, a természeti vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének fenntartható módon való növelése.”

esetleges velejárója a természetvédelmi vagyonkezelésnek.⁵⁰ Egy példát említenék, mely szerint a nád levágható és értékesíthető, amelyből bevétele keletkezhet a természetvédelmi vagyonkezelőnek. Nyereségorientált tevékenységként nem végezhet csak az ökológiai életközösség fenntartása, megújítása céljából.

Miért nem megfelelő természetvédelmi vagyonkezelő a Nemzeti Földalap?

Az NFA olyan állami szerv, amely a kormány birtokpolitikájának végrehajtásáért felelős, elődleges rendeltetése a Nemzeti Földalapba tartozó területek birtokpolitikai elveinek megfelelő hasznosítása. Ha a NFA feladatit közelebbről megvizsgáljuk, akkor azt láthatjuk, hogy, az előírt meghatározásokban nem szerepel a természet védelme, és sem szakmai tapasztalattal, sem eszközi illetve személyállománnyal nem rendelkezik szemben a nemzeti park igazgatóságaival, akik több évtizedes tapasztalattal, múlttal rendelkeznek. Az Alkotmánybíróság először leszögezte, hogy az NFA specifikusan természetvédelmi vagyonkezelői feladatokat nem végez: „alkalmassága a természetvédelmi szempontoknak a természetvédelmi vagyonkezeléssel azonos szintű garantálására alapvetően megkérdőjelezhető.”⁵¹ Az indoklás nem állt meg a hatáskörhiányánál, hiszen a természetvédelmi feladatok átcsoportosítása az NFA-hoz nem lenne feltétlenül elég. Megállapítják, hogy természetvédelmi önkorlátozás egy gazdasági szemléletű szervtől kevésbé várható el. Az Alkotmánybíróság felhívja a figyelmet, ha ez mégis bekövetkezne, akkor csak speciális anyagi és eljárási garanciák révén valósítható meg, nem szabad alá-fölérendeltségi viszonynak bekövetkeznie.

⁵⁰ Indoklás 110.bekezdés.

⁵¹ Indoklás 107. bekezdés „A köztársasági elnök álláspontja szerint azáltal, hogy az NPI-k helyett meghatározott esetekben a Nemzeti Földalap kap vagyonkezelési feladatkört, csökken a már biztosított védettségi szint, ugyanis az NPI-knél fellelhető speciális szakértelem és infrastruktúra a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnél hiányzik. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet mint közigazgatási szerv hatáskörének bővülnie kellett volna e feladatkör meghatározásával, hiszen társadalmi rendeltetését, intézményi felelősségét minden közigazgatási szerv hatásköreivel (mint a célhoz biztosított eszközrendszerrel) tudja elérni. Ennek ellenére a támadott Törvény a Nemzeti Földalap hatáskörének bővüléséről egyáltalán nem rendelkezik, emiatt pedig jelen formájában a Nemzeti Földalap alkalmassága a természetvédelmi szempontoknak a természetvédelmi vagyonkezeléssel azonos szintű garantálására alapvetően megkérdőjelezhető, különös tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalap a természetvédelmi vagyonkezelési feladatok ellátásához a jelenlegi szabályozási környezetben nem rendelkezik sem megfelelő szakértelemmel, sem eszköz- és szakemberállománnyal.”

A határozat nem vezethető le a P) cikkből a „természetvédelmi kezelés és a vagyonkezelés együttes , egyazon szerv általi ellátásának kötelezettsége.”⁵² Az elvi jelentősége megvan arra, hogy az igazgatóság természetvédelmi szerepkörét egy másik szerv vegye át. Ebből adódik a kérdés, hogy milyen eljárási garanciák lennének elégségesek ahhoz, hogy a természetvédelmi feladatokat egy vegyes rendeltetésű szervnél is megfelelően működjön? Egy döntésében független, alacsonyabb fokú önállóság elegendő garancia lenne a határozat érvelése fényében.

A haszonbérbe adható védett területek sem vonhatók el a nemzeti park igazgatójától. Az Alkotmánybírósági Határozatoknak, hogy nem tesz különbséget a haszonbérbe adott és az igazgatóságok saját hasznosításában lévő védett földterületek védelme között. A törvény értelmében az igazgatóságok csak azon_korábbi területeik vagyonkezelését kérhették volna vissza az NFA-tól, amelyek jogszabályban vagy alapító okiratban meghatározott alapfeladataik ellátását közvetlenül szolgálják. A törvény azonban nem ad további támpontot ahhoz, hogy melyek tekintendők az alapfeladatok ellátását, „közvetlenül szolgáló” területeknek, ezért az Alkotmánybíróság szerint „hiányoznak azok a jogi garanciák is, amelyek kizárják azt az értelmezést, amely szerint a haszonbérbe adható védett természeti területek elvonhatóságát pusztán arra való hivatkozással, hogy azok nem szolgálják közvetlenül alapfeladataikat.”⁵³

A P) cikket az Alkotmánybíróság döntően a XXI. cikkel értelmezte. Ennek az a hátránya, hogy a döntés leginkább a P) cikk szövegéből kitűnő sajátosságra hívta fel a figyelmet. Így rögzítésre került, hogy a P) cikk az Alkotmány sajátos alapjogi megközelítéséhez képest bővítette a kötelezeti kört, mivel a P) cikk alapján az állam és mindenki más is köteles a természeti erőforrások védelmére, fenntartására és a jövő nemzedékek számára való megőrzésére. Azonban e határozat a 3 kötelezettség pontos tartalmáról és terjedelméről hallgat.

⁵² Indoklás 108. bekezdés „A természetvédelmi vagyonkezelési tevékenység során a környezetvédelem szakmai szempontjai az eddigi vagyonkezelői pozícióban érvényesíthetők voltak, jelenleg azonban a Nemzeti Földalapkezelő Szervezeten belül – hatáskör hiányában – nem érvényesíthetők. A természetvédelmi kezelés és a vagyonkezelés együttes, ugyanazon szerv általi ellátásának kötelezettsége nem vezethető le az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséből, ám a szervezetrendszeri, intézményi garanciák biztosításának kötelezettsége igen. E tekintetben tehát azt kell vizsgálni, hogy az egységes természetvédelmi kezelés és vagyonkezeléshez képest az új szabályozás garanciális elemekkel ellensúlyozza-e a szervezeti változásokkal járó visszalépést.”

⁵³ Indoklás 105. bekezdés.

A P) cikkel kapcsolatosan a határozat hangsúlyozza, hogy abban „az állami kötelezettség önálló szabályozást nyert és hangsúlyt kapott”, utalva arra, hogy az állam környezetvédelmi feladatának alkotmányos követelményeit eddig az egészséges környezethez való alapjogból lehetett levezetni. Az egészséges környezethez való joggal (XXI.cikk) fennálló szoros viszonyát az is mutatja, hogy a határozat többször is a P) cikkel kapcsolatosan említi a XXI.cikkből fakadó visszalépés tilalmának követelményét.

Az indoklásban egy fontos és messzire vezető megállapítás is található a P) cikk önálló, XXI.cikktől független tartalmára vonatkozóan. A P) cikk alapján a természetvédelmi szempontok nem megfelelő érvényesítése hosszútávon jelentkező károkat illetve externáliákat eredményez, melyek sértik a P) cikk előírásait.⁵⁴ A határozat elvi élel mondja ki: a természetvédelem megvalósítása az állam szempontjából mindig egyfajta önkorlátozást feltételez.”⁵⁵ Éppen ez a mindenkori állam önkorlátozása lenne a kulcs a jövő nemzedékek életfeltételeinek megőrzéséhez.

VI. 3. alfejezet: Az állami földvagyon kezeléséről

A Nemzeti Földalap, mint állami földalap a törvényben meghatározott földterületeket, termőföldeket valamint a hatályos jogszabály alapján nem minősülő termőföldeket foglalja magába, amely a kincstári vagyon részét képezi, vagyontömeget koncentrálna állandó változó mértékkel. Az államot megilleti az elővásárlási jog minden termőföldre, de nem terjed ki arra, ami a Tft. hatálybalépése előtt zártkerti földrészletnek minősül. Az elővásárlási jog képviselő a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja, ezáltal a tulajdonos a MNV Zrt felé köteles közölni írásbeli nyilatkozattal vagy meghatározott díjjal felajánlhatja a földet a Magyar Állam javára. A földbirtok politikai irányelveiről 48/2002 (VII.19.)⁵⁶ országgyűlési határozat rendelkezik melyben 3 nagy kategória figyelhető meg: birtokszerkezet, befolyásolni kívánó elvek, termelési-termékstruktúra átalakításának ösztönzése és befolyásolása valamint szociális földprogram megvalósításának ösztönzése, megvalósítása. „Az EU konform viszonyok kialakításával és stabilitásával az NFA szerepe és rendeltetése csökken, azaz az állami

⁵⁴ Indoklás 110. bekezdés.

⁵⁵ 48/2002 (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről.

⁵⁶ 48/2002 (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről.

beavatkozás az NFA-n keresztül várhatóan egyre gyengébb lesz.”⁵⁷ Az MNV Zrt. a Nemzeti Földalapba tartozó földvagyonot nyilvános pályázat vagy árverés útján van lehetőség haszonbérbe adni és eladni melynek során előnyben kell részesíteni földbirtok-politikai irányelvben felsorolt személyeket. A termőföld értékesítését és a haszonbérleti pályázatot a Mnv Zrt. hirdeti meg. Ebben az esetben a szerződés csak a nyilvánosság tételtől számított 30. napon létesíthető. A pályázat elbírálása során be kell vonni a birtokhasznosítási bizottságot. A bizottság véleményt alakít ki a földbirtok-politikai irányelvek figyelembe véve. Az MNV Zrt társadalmi ellenőrzését a Nemzeti Földalap Ellenőrző Bizottság látja el. Tagjait az Országgyűlés Mezőgazdasági Bizottság választja meg: egyéni és társas mezőgazdasági termelők, vállalkozások, erdőgazdálkodók érdekképviselőit ellátó szervezetek, a Magyar Agrárkamara által javasolt 1-1tag. Az Országgyűlés egyszerű többséggel szavazta meg április végén azt a törvénymódosítást, amely szerint az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnek a nemzeti parkokhoz tartozó földek. A döntés előtt már el kellett egyszer halasztani a törvény zárószavazását, mivel a javaslat kétharmados többséget igénylő részei nem kapták meg a szükséges támogatást. Az Alkotmánybíróság alaptörvény ellenesnek nyilvánította, hogy a nemzeti parkok területe másik állami hatósághoz kerüljenek. A testület kifogásolta, hogy a jövőben az egységes védett természeti területeknek a nemzeti park igazgatóságok által végzett természetvédelmi vagyonkezelését a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet látná el. Alaptörvénybe ütközik, ugyanis kétharmados többséget igényelt volna az elfogadása nem pedig egyszerű szótöbbséggel, ahogyan az Országgyűlés is elfogadta. A testület szerint a szervezeti rendszer, hogy a nemzeti parkok igazgatóságai helyett a Nemzeti Földalapkezelő lássa el. A szervezeti rendszer módosítása viszont csak akkor lehetséges, ha ez nem járhat a természetvédelem már elért jogszabályi szintjének csökkenésével, de még a csökkenés bekövetkeztével sem. A vizsgált törvénymódosítás azonban megfelelő garanciák hiányában ezekkel jár. A kormány célja az volt, hogy egy helyen, a NFA-nál dönthessenek az érintett területekről egy szabály mentén.”⁵⁸Kiemelte Nagy István, hogy tiszteletben tartják az Alkotmánybíróság döntését.

Mi a véleménye ifj. Lomnici Zoltán alkotmányjogásznak, a Civil Összefogás Fórum szóvivőjének? „*A szakmai álláspontot ismertetve meg kell jegyezni, hogy a három kérdéskör kapcsán az Alkotmánybíróság érdemi tartalmi kifogást egy ponton talált,*

⁵⁷ Tanka Endre: Megmaradásunk a föld 2001 Kairosz Kiadó 29. p. , 197. p.

⁵⁸ Magyar Hírlap 2015.06.02.

*nevezetesen: alkotmányellenes, hogy megszűnne egyes védett természeti területek esetében a nemzeti parki igazgatóságok által végzett természetvédelmi célú vagyonkezelés, és azt a jövőben a nemzeti földalap gyakorolná, amely elsődlegesen nem természetvédelmi, hanem gazdasági elvek alapján működik. Itt egyértelműen Varga Zs. András alkotmánybíró különvéleményével értek egyet, aki szerint nem feltétlenül alkotmányellenes, hogy egy másik állami társaság intézi a védett természeti területek vagyonkezelését. Az Alkotmánybíróság ugyanis ezzel két állami társaság között tesz különbséget, és ezzel túlterjeszkedett a hatáskörén. Véleményem szerint a jogalkotónak valamilyen alternatívát kell találnia, a kormányzati érdekeknek utat kell törni, ha legitim a szándék, és ha a polgárok érdekeit ez szolgálja.*⁵⁹

VI. 4. alfejezet: Haszonélvezeti jog alakulása (AB határozat mulasztásában megnyilvánuló alaptörvény-ellenesség megállapításáról: IV/ 348/ 2014.)

Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy alaptörvény-ellenes helyzet áll fenn annak következtében, hogy a törvényalkotó a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. 108.§-a (2 bekezdése) alapján megszünt haszonélvezeti, illetve használati jogokhoz kapcsolódóan nem alkotta meg a kivételes, a szerződő felek közötti elszámolás során nem érvényesíthető, de érvényes szerződésekkel összefüggő vagyoni hátrányok kiegyenlítését lehetővé tevő szabályokat.. AB értelmezések: A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXXII. törvény 108.§ (2) bekezdés,⁶⁰ amely a haszonélvezeti jogról szól alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló alkotmányjogi panasz vizsgálata. Az indítványozó magánszemély és a 3 gazdálkodó szervezet el jogi képviselő útján fordult az Alkotmánybírósághoz: számos magyarországi földrészleten rendelkezik haszonbérleti jogcímén 2016.08.31. napjáig terjedő határozott idejű föld használati jogosultsággal, így érintettsége fennáll. Álláspontjuk szerint a támadott jogszabályi rendelkezés sérti az

⁵⁹ Magyar Hírlap 2015.06.02.

⁶⁰ „Semmis a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló olyan szerződés, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott időtartamig fennálló haszonélvezeti jog jogosultja a haszonélvezeti jog megszűnését követő időtartamra kötött.” 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 108.§ (2) bekezdés.

Alaptörvény XIII. cikkben foglalt tulajdonhoz való jogát, mivel a haszonélvezet vagyoni értékű jog, amely esetében is helye van a tulajdonvédelemnek. A tulajdonjoggal azonos védelem alá eső haszonélvezeti jog csak abban az esetben korlátozható, ha arra valamely másik alapvető jog, alkotmányos érték érvényesülése vagy a közérdek, mint alkotmányos érték érdekében szüksége van. Az indítványozók szerint ebben az esetben a korlátozás szükségtelen és aránytalan. Alaptörvény-ellenes helyzet áll fenn annak következtében, hogy a törvényalkotó a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013-as jogszabály 108§ alapján megszünt haszonélvezeti, illetve használati jogokhoz kapcsolódóan nem alkotta meg a kivételes, a szerződő felek közötti elszámolás során nem érvényesíthető, de érvényes szerződésekkel összefüggő vagyoni hátrányok kiegyenlítését lehetővé tevő szabályokat. A testület felhívta a törvényalkotót, hogy december 1-jéig szüntesse meg az alaptörvény-ellenes mulasztást. Határozata indoklásában kifejtette: a törvényi úton történő szerződésmódosításnak, amennyire lehet, mindegyik fél méltányos érdekeit figyelembe kell venni, vagyis az ilyen szerződésmódosításnak is érdekegyensúlyra kell törekednie. A jogalkotói beavatkozás felelősséggel jár, és nem okozhat a céljával nem indokolható hátrányokat. Ezzel szemben a támadott szabályozás a hiányosságánál fogva nem teremt megfelelő egyensúlyt a közérdekű korlátozás és az érintett személyek védett jogainak érvényesülése között.⁶¹

VI. 7. alfejezet: Előhaszonbérleti jog gyakorlása: (3122/ 2015. AB végzés)

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. 18.§ (1a) bekezdése alaptörvény-ellenességet kezdeményeztek és kérték a bíró kezdeményezés vizsgálatát.

Az indítványozó bíró álláspontja szerint ellentétes a jogbiztonság és a szerzett jogok védelme alaptörvényi követelményével 2011. évi CI. törvény 11.§-ával a Nfatv-be iktatott 18. § (1a) bekezdés,⁶² mivel hatálya a kihirdetés napján fennálló érvényes mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződéssel rendelkező haszonbérlelőkre is kiterjedt. A támadott rendelkezés hatálybalépésekor érvényes földhaszonbérleti szerződéssel rendelkező földhaszonbérlelők szerződésének megszűnését követően a jogszabályon alapuló elő haszonbérleti jog eltörlésre került, holott a sérelmezett rendelkezés hatályba

⁶¹ IV/348/2014.

⁶² „(1a) A termőföldről szóló törvény szerinti termőföld vagy tanya haszonbérbe adása során a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható.”

lépése előtt gazdálkodásba fogó gazdasági szereplők-így a felperes- joggal bízhattak abban, hogy a haszonbérleti időtartam lejárta után ismét haszonbérbe vegyék az általuk haszonbérlet és megművelt területeket. Az indítványozó bíró utalt a visszaható hatály tilalmára is.

Az Alkotmánybíróság megállapította: a bírói kezdeményezés, mint normakontroll, „egyedi vagy konkrét” jellege az absztrakt utólagos normakontrollhoz képest annyiban szűkebb, hogy az indítványozó bíró csak az ügyben alkalmazott jogszabályt támadhatja meg és részletesen meg kell indokolnia, hogy azt az adott ügyben valóban alkalmaznia kell, a kezdeményezésnek továbbá tartalmaznia kell a kérelemmel összefüggő olyan tényállást, amelyből az Nfatv. 18§ (1a) bekezdése alkalmazása következik. Csak ezzel biztosítható ugyanis a kezdeményezés egyedi-konkrét-normakontroll jellege. Jelen esetben a bírói kezdeményezés az Nfatv. támadott szabályát és a per tárgyát illetően nem tartalmazza az alkotmánybírósági eljárás megindításának részletes indokait, a bíró az előtte folyamatban lévő ügyben ugyanis nem állapított meg e szempontoknak megfelelő tényállást. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság úgy döntött, hogy a bírói kezdeményezés nem felel meg az Abtv. 52.§ (1) bekezdés (1b) bekezdés b) és f pontjaiban foglalt feltételeknek ezért azt az Abtv. 64.§ d pontja alapján visszautasította.⁶³

VII. fejezet: 18/2016 AB határozat

Utolsó fejezetemben az Alkotmánybíróság 18/2016. számú határozatát szeretném bemutatni és elemezni. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A § (2) bekezdés utolsó mondatának a „*helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel*” rész alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisítette. A 103/A § (2) bekezdés a következőképpen maradt hatályos: „(2) A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25.§-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. A képviselő-

⁶³ 3122/ 2015. AB végzés.

testület az elkésett kifogást érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A kifogást 15 napon belül zárt ülésen hozza meg a képviselő-testület és a jegyző útján közli. A Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság bírāja 2.K.27.194/2016. számon folyamatban lévő, földforgalmi ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja⁶⁴, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25. §-a⁶⁵ alapján 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.) 103/A. § (2) bekezdésében foglaltak - a képviselő-testület döntésének közlésére vonatkozó rendelkezésének - Alaptörvénybe ütközésének vizsgálatát és a rendelkezés megsemmisítését kezdeményezte, a per tárgyalásának felfüggesztése mellett.

Az ügy alap tényállása szerint a perben álló eladó az ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadát értékesítette a vevő részére. Az önkormányzat hirdetőtábláján a szerződés kifüggesztésére sor került. A felperes elővásárlási jogával élni kívánt. Az alperes megkereste a mezőgazdasági igazgatási szervet a helyi földbizottságot állásfoglalása céljából. A szerződés létrejöttét támogatta a szerződés szerinti vevő javára. Ezt követően a vevő a helyi földbizottságok állásfoglalása ellen nyújtott be kifogást, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testülete bírálta el. A bírálat során az elővásárlásra jogosult szerződést nem támogatták és a felperes részére nem került sor e határozat megküldése. Majd a felperes kereseti kérelmet nyújtott be, jogszabálysérelemre hivatkozva. A bíró kezdeményezése szerint a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése meghatározza, hogy a képviselő-testület határozatát kivel kell közölni. A határozatot közölni kell az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel továbbá azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

⁶⁴ „bírói kezdeményezésre soron kívül, de legkésőbb kilencven napon belül felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazandó jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját.”

⁶⁵ (1) Ha a bírónak az előtte folyamatban levő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította, - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását. (2) Az indítvány alapján az elnök gondoskodik az ügynek az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja szerinti határidő betartását szolgáló időben történő napirendre vételéről.”

„A bíró álláspontja szerint a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való alapjogot sérti az a rendelkezés, amely nem biztosítja az ügyben érintett valamennyi ügyfél számára a lehetőséget ahhoz, hogy a jogát, jogos érdekét közvetlenül érintő döntést megismerhesse. Alaptörvény-ellenes a rendelkezés, hiszen a döntés elleni jogorvoslati jogát nem gyakorolhatja az, aki a határozatot sérelmesnek tartja, illetve a döntésre alapított határozat elleni bírósági felülvizsgálati eljárásban már a jogszerűséget nem vitathatja.”⁶⁶ Az Alaptörvénynek az indítvánnyal érintett rendelkezései: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”⁶⁷ „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”⁶⁸

A törvény támadott rendelkezései a 103/A § (1), (2), (3) bekezdései voltak. „Az Ftv. és a Fétv. ismertetett rendelkezései alapján megállapítható, hogy a jogszabályok alapján ügyfélnek minősülnek olyan személyek is, akik a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése utolsó mondatában nem szerepelnek.”⁶⁹ Az Alkotmánybíróság a jogszabályi rendelkezést az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésébe ütközése miatt alaptörvény-ellenessé nyilvánította és megsemmisítette. Az Alkotmánybíróság nem vizsgálta, hogy a szabály ellentétben áll-e az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésével.

⁶⁶ Indoklás 5. bekezdés: 18/2016. (X. 20.) AB határozat : a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdése szövegrésze alaptörvény-ellenességének megállapításáról és megsemmisítéséről, valamint folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazhatóságának kizárásáról.

⁶⁷ Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés.

⁶⁸ Alaptörvény 28.cikk (7) bekezdés.

⁶⁹ Indoklás III. (14) bekezdés.

Összefoglaló

A Földforgalmi törvény a Tftv.-től eltérő modell mentén szabályozza a földtulajdon és a használati jogosultság megszerzését. Ebből kifolyólag megváltozott a szabályozás fogalomkészlete, és új jogintézmények meghatározására került sor. A Földforgalmi törvény hatályba lépése ellenére a földtulajdon és használat kérdéskörére vonatkozó joganyag még nem teljes, hiszen kimunkálásra vár még az üzemszabályozás. E komplex téma kezelésével megoldhatóvá válnának olyan gyakorlati problémák, amelyeket jelenleg nem lehet teljes körűen kezelni.

Az Alkotmánybíróság a határozatok meghozatala során abból indult ki, hogy a földtulajdon sajátos tulajdon. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a birtokmaximum előírása nem alkotmányellenes valamint a tulajdon megszerzésének jogát nem tekinti alkotmányos alapjognak. A korlátozás csak abban az esetben járhat a tulajdonjog korlátozásával, ha ez az elérni kívánt célhoz képest aránytalan.

Az elővásárlási jog kapcsán hasonló álláspont került meghatározásra. Több határozat kapcsán utalt, hogy a tulajdonjog az nem korlátozhatatlan jogosultság. Az alkotmányos védelem konkrét, amely 3 dologtól függ: a korlátozás módjától, a tulajdon tárgyatól és az alanyától. A határozatokat elemezve lényeges dolgok kapcsolódnak az elővásárlási joghoz. A leglényegesebb az elővásárlási jog. A rangsor felállítása az alkotmányjognak megfelel. A Tft. különbséget tesz a külföldi és a belföldi személyek tulajdonszerzésének módjai között. Itt megállapításra került, hogy a szerzés nem alapjogi kategória.

Kizár-e valamennyi korábban zsebszerződéssel földhöz jutott külföldi állampolgárt a földszerzésből? A választ keresve csak azokat zárja ki, akikről az elmúlt öt évben ki is derült, hogy a korlátozásokat kizáró jogügyletet kötött. Elvárható lett volna ettől a törvénytől, hogy legalább a helyi Földbizottságokat felruházza azzal a joggal, hogy amennyiben az adott településen bármely földtulajdont vagy használati jogot szerzett magánszemély vagy társaság a jogszabályt elkerülve jutott földtulajdonhoz azt minden további földtulajdon-vagy földhasználati jog szerzéséből ki legyen zárva a jövőben.

A tavaly május elején életbe lépett Földforgalmi törvény beváltotta-e a hozzá fűzött reményeket? A kérdésre keresve választ elmondható, hogy e törvény legfontosabb küldetése, hogy magyar kézbe tartsa a hazai termőterületeket, amelyeket sikerült elérni. Megtudták gátolni, hogy a földek különböző nagytőkések és spekulánsok üzletelni tudjanak. A legnagyobb vita talán a haszonélvezet eltörlése miatt robbant ki. Ugyanis az

osztrákok régebben tisztábban voltak azzal, hogy a magyar törvényi rendeletet kijátszva jutottak földhöz. Ezt azonban nem tűrhette sokáig az országunk így a földtörvény minden kiskaput bezárt. Az egyik bank elemzése nemrég rámutatott, hogy a földtörvény életbelépésével alaposan visszaesett a termőföld adásvételek és az új bérleti szerződések száma. Ennek kapcsán elmondható, hogy a jogalkotó célja az lehetett, hogy a föld újra megbecsült tulajdon legyen Magyarországon. A dolgozat elején említett kárpótlás során a földek gyakran olyan tulajdonosokhoz kerültek, akiknek már semmilyen kötődésük nem volt a földműveléshez, éppen ezért az első adandó alkalommal túladtak a szántókon. Nem véletlenül kapaszkodtak meg az osztrákok nálunk, hiszen még Ausztriában 2 millió forintnak megfelelő ára volt a termőföld hektárjának, addig hazánkban, a 90-es években 5-6000 ezer forintért adták –vették a földeket. Az osztrákok már ekkor sejthették mekkora értéke van a termőföldnek. Mindannyian örülhetünk annak, hogy nem forog annyira a földpiac ugyanis, ha folyamatosan gazdát cserélnének a parcellák, akkor a művelés biztonsága és az élelmiszer-ellátás is veszélybe kerülne.

Irodalomjegyzék

I. Magyar nyelvű szakirodalom

- A Központi Statisztikai Hivatal jelentése a gazdaság és a társadalom 1987. évi fejlődéséről 3. p.
- Csák Csilla- Nagy Zoltán- Olajos István- Orosz Gábor- Szabó Ágnes-Szilágyi János Ede- Csák Csilla 2014. Tudományos munkásság áttekintő összefoglalása 11. p.
- Fodor László 2014. Környezetjog, Debrecen, DE-ÁJK
- Fürj Zoltán, A földvédelem jogi szabályozása Magyarországon, AGRÁRTUDOMÁNYI KÖZLEMÉNYEK, 2005/16. KÜLÖNSZÁM
- Id. Olajos István-Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzés területén
- Jóhárt-Mikó-Nemes: Kézikönyv a földjog magyarázatához
- Kecskés László-Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6.§-a
- Kurucz Mihály 2008. Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről
- Magyar Közlöny: 2013.évi 207. szám
- Mizseiné Dr. Nyitrai Edit 2010. Földtulajdon, birtokszerkezet és azok változásai
- Olajos István: A vidékfejlesztési jog kialakulása és története 86. p.
- Olajos István-Szilágyi Szabolcs 2013. Az agrárjogot érintő legfontosabb változások Magyarországon 2011 és 2013 között 119-126. p.
- Orlovits Zsolt 2014. A termőföldforgalom és-használat jogi szabályozása
- Palánkay Tibor 1998. Az Európai Integráció Gazdaságtana, Aula Kiadó 242-261. p.
- Szilágyi János Ede 2010. A KAP első pillére: A piacsabályozás, in: Csák Csilla (szerk.): Agrárjog, A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között, Miskolc, Novotni Kiadó 394-400. p.
- Szilágyi János Ede 2010/9 Az új tagállamok csatlakozási szerződésai és a termőföldek tulajdonjogára vonatkozó nemzetközi szabályozások, különösen a magyar jogi szabályozásra

- Szerkeztette: Orlovits Zsolt: A termőföldforgalom és- használat jogi szabályozása 100-101.p.
- Statisztikai tükrő: VII. évfolyam 26. szám
- Statisztikai Szemle: Benet Iván: A föld, az istenadta föld 10. p.
- Tanka Endre: Megmaradásunk a föld 2001. Kairosz Kiadó 29.p . , 197. p.
- Török Géza 2010. A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között 76. p. 96. p.

II. Idegen nyelvű szakirodalom

- Szilágyi János Ede 2009. The Position of the Hungarian Agricultural Legislation in the Tendencies of the Legislation Concerning the European Agricultural Holdings,
- Service de la statistique de la prospective; Agreste 2012.
- Statistisches Bundesamt 2011.

Jogforrások

I. Magyar Jog

- (1120/2014.) AB határozat alkotmányjogi panasz elutasításáról
- (IV/348/2014.) AB határozat mulasztásában megnyilvánuló alaptörvény-ellenesség megállapításáról
- (3122/ 2015.) AB végzés
- 28/1994. (V.20.) AB határozat
- 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabálya
- 48/2002. (VII.19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

- 2013. évi CCXII. tv. a Fftv-vel összefüggő egyes rendelkezésekről
- 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról