

PhD ÉRTEKEZÉS

dr. Bányai Krisztina

MISKOLC

2016

Miskolci Egyetem
Állam-és Jogtudományi Kar
Deák Ferenc Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola



dr. Bányai Krisztina

**A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati
forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása**

(PhD értekezés)

A doktori iskola vezetője: Prof. Dr. Bragyova András

A doktori program címe:

A magyar állam- és jogrendszer, jogtudomány továbbfejlesztése, különös tekintettel az európai jogfejlődési tendenciákra

Tudományos vezető:

Prof. Dr. Prugberger Tamás professor emeritus

Társtémavezető:

Dr. Olajos István egyetemi docens

Miskolci Egyetem Civilisztikai Intézet

Kézirat lezárva: 2016. április 10.

MISKOLC

2016

Témavezetői ajánlás

dr. Bányai Krisztina főügyészségi ügyész közérdekvédelmi jogterületen dolgozó ügyészként kezdett a földforgalom kérdéseivel foglalkozni. Először a zsebszerződés témakörében publikál, majd később, a zsebszerződés miérettjeire is választ keresve kezd az agrárjogászok által legsűrűbben publikált területtel foglalkozni, a földforgalommal. A dolgozat leginkább a földforgalom anyagi jogi szabályait elemzi, a gyakorlat szempontjából újszerű nézőpontból veszi górcső alá a tulajdonszerzés, és a használat közjogi és magánjogi dogmatikáját. A dolgozat elméleti részében a sokat olvasott szerző összefoglalja az elmúlt évtizedek közjogi szempontból leginkább értékes monográfiáinak, és a téma szempontjából jelentős tanulmányainak megállapításait, és az új Ptk. szellemében újragondolt magánjogi dogmatikát. A dologi és a kötelmi jog metszéspontján elemzi a mezőgazdasági jellegű szerződések szabályait, és e metszéspont által alkotott logikai ívben értelmezi mindazokat a jellegzetességeket, melyek egyedivé teszik a mezőgazdaságot, mint a forgalmi viszonyok tárgyát.

A szerző komoly munkát végzett azzal, hogy második fejezetében a 2015-ben hatályos szabályai alapján nézte át és elemezte az egyes európai országok tulajdonszerzési, használati és öröklési szabályait. Az elemzés során kritikailag értékeli a magyar agrárjogi és agrárgazdasági irodalom meglévő szempontjait, és kifejezetten a földforgalom nézőpontjából alakít ki sajátos szempontrendszer.

A disszertáns a XX. század második felétől vázolja a földhasználat és földtulajdon társadalmi és gazdasági hátterét, és ennek figyelembevételével alakítja ki saját elképzeléseit a változások indítékairól. E leíró jellegű fejezet legfontosabb erénye, hogy a történelmi távlat szempontjából tud elemezni olyan több évtizedig fennálló fontos jogszabályokat, mint az 1987. évi I. törvény a földről, illetve az 1994. évi LV. törvény a termőföldről. Részletességében unikum a földforgalmi törvény és a termőföldről szóló törvény intézményi szintű összehasonlítása.

A szerző ügyészként megszerzett képességeit leginkább az utolsó zsebszerződésekről szóló fejezetben tudja kibontakoztatni, ahol az anyagi jog elemzésén túl polgári és büntető eljárási ismereteit is a disszertáció szolgálatába tudja állítani.

Témavezetőként úgy ítéljük meg, hogy az elkészült disszertáció a nyilvános vitára messzemenően alkalmas, és a benne feldolgozott információk nem csak az agrárjog tudományát erősítik, hanem a szélesebb jogászai közvélemény számára is érdekes és megfontolandó információkkal szolgálhat.

.....
 Dr. Olajos István PhD.
 egyetemi docens, társ-témavezető

.....
 Dr. Prugberger Tamás DSc.
 professzor emeritus társ-témavezető

TARTALOMJEGYZÉK

Témavezetői ajánlás	3
Rövidítések jegyzéke	7
BEVEZETÉS	9
I. ELMÉLETI ALAPVETÉSEK	21
1. A tulajdonszerzés és a tulajdonhoz való jog közjogi és magánjogi szemlélete	21
1.1. Föld-definíciók és azok használata	22
1.2. A tulajdonhoz való jog és annak közérdekű közjogi tárgya: a termőföld	23
1.3. A magántulajdon, mint a tulajdonhoz való jog gyakorlati realizálódásának feltétele	30
1.4. A tulajdonszerzési képesség és a tulajdonszerzéshez való jog alkotmányjogi szempontja	32
1.5. A tulajdonszerzés alkotmányjogi korlátai különös tekintettel a mezőgazdasági földre	37
1.5.1. A birtokmaximálás szerzéspórázó hatása	40
1.6. A szerzési tilalmak és a korlátozás átmenetisége	42
1.7. A külföldiek, mint speciális alanyi kör és a szerzés korlátozása	44
2. A föld, mint tulajdon magánjogi megközelítése	45
2.1. A dogmatika statikus oldala – a föld dologi jogi szempontból	45
2.2. A dogmatika dinamikus oldala - a föld megszerzésének kötelmi jogi vonatkozásai	51
3. A földhasználatra vonatkozó jogok megszerzésének lehetséges jogcímei	60
3.1. A haszonbérleti szerződés	63
4. A föld megszerzésére vonatkozó közjogi és magánjogi korlátozások és szankciók	68
5. Speciális agráröröklés, öröklési jogi szabályok a föld viszonylatában	69
II. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK NYUGAT-EURÓPÁBAN ÉS AZ EURÓPAI UNIÓBAN	71
1. Egyes nyugat-európai országok agrárszabályozási technikája	72
1.1. Általános jellemzők, a birtokpolitika szempontjai	72
1.2. A föld forgalmi viszonyai az egyes nyugat-európai államok birtokpolitikájának tükrében	77
1.2.1. Földszerzést korlátozó államok	77
1.2.1.1. Dánia	77
1.2.1.2. Franciaország	82
1.2.1.3. Svájc	86
1.2.1.4. Németország	89
1.2.1.5. Ausztria	92
1.2.1.6. A skandináv államok	94
1.2.2. A földszerzést nem korlátozó államok	96
1.2.2.1. A mediterrán országok	96
1.2.2.2. A Benelux-államok	101
1.2.2.3. Az angolszász államok	104
2. Az EU agrárszabályozása a csatlakozás tükrében	106
3. Következtetések	112

III. FÖLDSZERZÉSRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON

114

1. A földszerzés korlátai a második világháborút követően jogi dokumentumokban a rendszerváltásig	114
1.1. Szerzési korlátozások az 1945. évi földreform keretében	115
1.2. A földszerzés korlátozása a szocialista termelőszövetkezetesítés hatására	117
1.3. A földszerzés korlátai az Ftv.-ben	121
1.4. A földpiac megnyitása és a földprivatizáció hatása a földforgalom alakulására	127
2. A Tft. keletkezése és szabályozása a földforgalom tekintetében	130
2.1. Tulajdonszerzési képesség a Tft.-ben Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásáig	135
2.1.1. A belföldi magánszemély tulajdonszerzése	135
2.1.2. A belföldi jogi személy tulajdonszerzése	136
2.1.3. A külföldiek termőföldtulajdon-szerzése	138
2.2. A termőföld használati jogának megszerzése a Tft.-ben	139
2.3. A szerzési korlátba, szerzési tilalomba ütköző szerződés jogkövetkezményei	141
2.4. Elővásárlási és előhaszonbérleti jogok a Tft.-ben a szerzés tükrében	142
3. A Tft. módosításainak hatása	143
3.1. A Tft.-vel kapcsolatban felmerült problémák	144
3.1.1. A családi gazdaság nem jogalany	144
3.1.2. A mezőgazdasági tevékenység fogalma	145
3.1.3. A földhasználati szerződés kötelező bejelentésének elmulasztása jogkövetkezményének aránytalansága	146
3.1.4. A termőföld korlátozott kisajátításának problémája	146
3.1.5. Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog, mint a szerződési szabadság szükségtelen és aránytalan korlátozása	147
4. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásának hatása a földszerzés szabályozására	152
4.1. Felkészülés és csatlakozás	152
4.2. Az átmeneti időszak - 2004-2014	155
4.2.1. A tagállami állampolgár termőföldre vonatkozó tulajdonszerzése	155
4.2.2. A tagállami állampolgár általi szerzések jogszerűtlensége, jogszerűtlenné válása	157
4.2.3. Az állam elővásárlási joga	158
4.3. Az átmeneti időszak meghosszabbítása a termőföldre vonatkozó szerzési tilalmak tekintetében	159
4.4. Következtetések – a Tft. értékelése a földszerzés szempontjából	160
5. A moratórium lejártá és az Fftv. szabályozása a földszerzés tekintetében	163
5.1. Új fogalmak	167
5.2. A földtulajdonszerzési képesség alanyi korlátai	170
5.3. A szerzési maximum és birtokmaximum és az ahhoz kapcsolódó kivételek, mint a földszerzés tárgyi korlátai	172
5.4. A földtulajdonszerzés feltétele: a nyilatkozat	175
5.5. A földtulajdonszerzés jogcímei és a hatósági jóváhagyás kapcsolata	177
5.6. A földforgalom speciális korlátozása: az elővásárlási jog új szabályai	184
5.7. A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljárás az adásvételi szerződésnél és a hatósági jóváhagyás problémái a szerzés hatályosulása szempontjából	188
5.7.1. A helyi földbizottság	192
5.8. A földhasználati jogosultság megszerzésének korlátozása	199
5.8.1. Szerzési jogcím szerint	199
5.8.2. A szerzés alanyai szempontjából	201
5.8.3. A szerzési eljárás szempontjából	203
5.9. A szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése	205

5.10. A Magyarországgal szemben indult kötelezettségszegési eljárások az Fftv.-vel kapcsolatban	207
5.11. Következtetések – az Fftv. értékelése a földszerzés szempontjából	209
<i>IV. A ZSEBSZERZŐDÉSEK</i>	211
1. Alapvetés	211
2. Zsebszerződés-típusok	212
3. Zsebszerződések a vonatkozó korlátozások tükrében	215
4. Semmisségi okok rendszere a zsebszerződések kapcsán	218
4.1. Tilos, jogszabály megkerülésével kötött és jóerkölcsbe ütköző szerződések	218
4.2. Színlelt szerződések, amelyek tiltott szerződést palástolnak	220
5. A zsebszerződések elleni fellépés eszközei	223
5.1. Polgári jogi eszközök	223
5.2. Közigazgatási jogi eszközök	225
5.3. Büntetőjogi eszközök	226
5.4. A 2014. évi VII. törvény új eszközei	229
6. Következtetések	234
<i>ÖSSZEFOGLALÓ</i>	236
<i>IRODALOMJEGYZÉK</i>	255
Internetes hivatkozások	284
Jogesetek	290
AB határozatok	291
Egyéb	292
A szerző témához kapcsolódó publikációi	293
Szerzőségi nyilatkozat	294
<i>Summary</i>	295

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

Tft.	1994. évi LV. törvény a termőföldről
Fftv.	2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
Btk.	2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről
AB	Alkotmánybíróság
Alkotmány	1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya
Alaptörvény	Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
BGBB	a svájci földművelői földjogról szóló törvény
BGB	a német Bürgerliches Gesetzbuch
KAP	Közösségi agrárpolitika
EUMSZ	az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés
Ftv.	1987. évi I. törvény a földről
Vhr.	26/1987. (VII. 30.) MT rendelet az Ftv. végrehajtására
Földalaptv.	2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról
korábbi Ptk.	1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
újPtk.	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
Vht.	A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
Inyvtv.	1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
Kpt.	1991. évi XXV. törvény az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról
GFA	Groupement Foncier Agricole
GrdstVG.	a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának és használati jogának megszerzését az agrárstruktúra javításáról és a mező-és erdőgazdasági üzemek támogatásáról szóló német szövetségi telektörvény (Grundstückverkehrsgesetz)
Jat.	2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról
Ket.	2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
Ütv.	2011. évi CLXIII. törvény az ügyészségről

- Pp. 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- Be. 1998. évi XIX. törvény a büntetőeljárásról
- Ptké. 1960. évi 11. törvényerejű rendelet a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról
- Zstv. 2014. évi VII. törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló

BEVEZETÉS

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

I.

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 jelenségként, 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

¹Csokonai Vitéz Mihály: Az estve (1794)

²Ahogyan 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.

http://www.rubicon.hu/magyar/oldalak/ujkori_allamelmeletek_a_legfobb_hatalom eredete,
letöltve: 2015.03.12.

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

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 dolgozat szempontjából ezt e struktúrában lehet értelmezni.

Anélkül, hogy a tulajdon, tulajdonjog és tulajdonhoz való jog fogalmi összefüggéseit és definícióit részletekbe menően körüljárnánk, 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 játékteret* (a föld tulajdonjogának, illetve használati jogának szabályai), az agrárpolitikai irányvonalakat (a termelés, értékesítés és hitel kérdésköre) és az egyéb szociálpolitikai (a termelésben részt vevők, őstermelők, 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

³A 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.p.

⁴Egyetértve SZILÁGYI János Ede disszertációjának kiindulópontjaként meghatározott megállapítással [2008] 1.p

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 jobbágysági felett is, amely az időben 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: "Aki 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 időnyellegű 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

⁵KERÉK Mihály [1934] 23.p.

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

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 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 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 tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdont védi és nem egyenlő a tulajdonszerzéshez való joggal, ami a dolgozat 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 állandó 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

⁷Az 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.

⁸A 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. p.

⁹17. cikk: A tulajdonhoz való jog (1) Mindenkinek 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 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. [¹⁰424/B/1997. AB határozat](http://eur-lex.europa.eu/mwg-internal/de5fs23hu73ds/progress?id=DzW8YtH7hiSZYQ17621S9_m5xXt1SNPP3ZmSPO-zm1c,&dl,letöltve: 2015.03.12.</p>
</div>
<div data-bbox=)

¹¹1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 8. § (2) bekezdése

¹²77/1991. (XII. 28.) AB határozat

kifejtette azt is, hogy az alapjogok korlátozásához nem elégséges a *közérdekre*¹³ való általános hivatkozás, annak konkrétabb 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 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 szerződése 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

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.p.

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

¹⁵NÉMETH Attila [2007] 79.p.

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

¹⁷TÉGLÁSI András [2012] 176.p.

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.

II.

Az *alkotmányjogi* megközelítést követően a földszerzésre vonatkozó jogviszonyok magánjogi dogmatikájának vizsgálata indokolt, tekintettel arra, hogy ezen jogviszonyokat a mindenkori Polgári Törvénykönyv szabályai mentén, de a földre vonatkozó speciális szabályozás figyelembe vételével kell értelmezni, továbbá az egyes hatósági eljárások tekintetében a *Ket. közigazgatási jogi* generális joganyagát is alkalmazni kell.¹⁸ A földre vonatkozó szerzéskorlátozások 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 szerzéskorlátozások és tilalmak kapcsán, különösen, ha a mezőgazdasági üzemszabályozás megvalósul, mivel az egyes szerzők szerint ágazati modellváltást eredményezne, amely közvetett módon a tulajdonszerzésre is kihatna, de a birtoklás és használat felé tolna 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

¹⁸CSÁK Csilla [2014] 160.p.

¹⁹LENKOVICS Barnabás [2008] 119.p.

²⁰ORLOVITS Zsolt [2010] 421.p.

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 külön *mezőgazdasági termékértékesítési szerződés* létezett korábban az egyes szerződéstípusok 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, keresztülfekvő jogág.²¹ A XX. század végén a *jogágiság* kérdései különös 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 (esetleg 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

²¹SÁRKÖZY 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, szövetkezeti jog. Ezeket nevezte SÁRKÖZY Tamás keresztülfekvő jogágaknak. Lásd JAKAB András [2003] 6.p.

²²A 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]

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

²⁴A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák Ptk-ba történő bevitele kapcsán lásd

dolgozat 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 dolgozatban 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.

III.

A dolgozat a módszertanát tekintve több síkon közelíti meg a földszerzés kérdéskörét. 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 külföldi joganyagok saját fordítása és egyéb saját tapasztalatok alapján került sor a kérdéskör elemzésére. A dolgozat a birtokpolitika kérdéseinek széles palettájával nem kíván behatóbban foglalkozni,²⁶ és annak a szakirodalomban jelentős vitát kavarázó alapegységével, a mezőgazdasági üzemmel²⁷ sem kíván behatóbban foglalkozni, hanem a föld tulajdonjogának és használati jogának jogszerű, illetve jogszerűtlen megszerzését vizsgálja *interdiszciplináris, történeti és összehasonlító módszerrel*.

ad1. A dolgozat *interdiszciplináris* szempontból közelíti meg a földszerzés kérdéskörét, és a szerzést, mint alkotmányjogi és mint polgári jogi szabályozottsággal rendelkező területet elemzi. *Alkotmányjogilag* a szerzés a tulajdonhoz való jog alapvető alkotmányos jogként való felfogása alapján

PRUGBERGER Tamás [2005], a magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlanyilvántartási bejegyzés összefüggésében lásd KURUCZ Mihály [2007]

²⁵Lásd SÁRÁNDI Imre [1986]

²⁶A 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]

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

értelmezhető, az egyes részletszabályok pedig a *polgári jog dologi és kötelmi jogi* szabályrendszerének elemzése, valamint az *agrárjogi* jogszabályok közvetlen szerzésszabályozásából ismerhető meg. A jogágak egymásra hatása nemcsak az alapvetésben taglalt alkotmányjogi és polgári jellemzőkkel, hanem a földszerzési eljárásban részt vevő hatóságokra vonatkozó *közigazgatási jogi* jogszabályok, a Ket. generális háttéranyaga vonatkozásában vagy akár az Inyvtv. tekintetében 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 összevessünk, 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 dolgozat 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 szerzés meghatározásának oldaláról figyeli meg a dolgozat, 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 földszerzés 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 *földszerzésre irányuló jogukkal éljenek vagy visszaéljenek*.

IV.

A *földszerzés 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 földszerzési szabályait az Európai Unió létrejötte is jelentősen befolyásolta, és bizonyos európai sztenderdek megvalósulásához kötötte.²⁸ Az alanyi és tárgyi oldalon megjelenő *szerezési korlátok* - földművesi minőség, speciális szakképzettség megléte, a helybenlakás, birtokméret-meghatározások, a szerzés hatósági engedélyezés vagy jóváhagyása - az egyes államok szerzéspolitikai technikái mentén értékelhetők.

A *földszerzés magyar szabályozásában* a gazdasági és politikai folyamatok kijelölték azt a játékkeret, 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 vált. Fennállt a veszély ugyanakkor, hogy ez a liberalizmus kedvezőtlen irányba tereli a föld jogi sorsát azáltal, hogy a szabad szerzés miatt a spekulatív földszerzésre teremt lehetőséget, ezért megalkotásra került a *Tft.*, amely minden hiányossága ellenére próbálta megfelelő mederben tartani a földszerzés 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 visszaélések visszaszorítását vette célba, amely harcnak új fejezetét jelenti az *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 kiskapukat, hogy a

²⁸Az 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 földszerzési rendelkezéseit.

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 dolgozat kitér az ún. *zsebszerződések* témakörére, mely manapság kiemelt 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 szerzésszempontú elemzése nélkül nem is képzelhető el. A különböző jogágak vonatkozó joganyaga (*alkotmányjog, polgári jog, közigazgatási jog*) alapján lehet ezen zsebszerződéseket 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.

V.

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 kötelezettségszegési 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* agrárjellemzőinek kiemelését, és ennek hatását a földforgalomra.

VI.

A dolgozat felépítése az előbb felvázolt gondolati ívet 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, annak dologi jog és kötelmi jogi jellemzőivel a földre vonatkozóan. Az *II. fejezet* a nyugat-európai modelleket vizsgálja

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

a földszerzés szabályozása szempontjából a jogösszehasonlítás lehetőségével, valamint az Európai Unió elvárás-rendszerének a földre vonatkozatható 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 földdel kapcsolatos visszaélések, jogszabályba ütköző szerződések kérdésköre, amely az Fftv. megszületését is indukálta.

VII.

1.

A dolgozat azt vizsgálja, hogy az *Fftv. szabályozása hogyan alakította át* a föld tulajdoni és ehhez kapcsolódóan a használati jogának forgalmára, megszerzésére vonatkozó *jogi korlátokat* azzal, hogy a használati jogok megszerzésének kérdéseit mindössze a föld feletti rendelkezési jog szempontjából elemzi.

2.

Kérdés, hogy az *Fftv. szabályozása valóban alkalmas-e a földszerzéshez kapcsolódó visszaélések megakadályozására*, bezárja-e azokat a kikapukat, amelyek lehetőséget adtak a *korlátozások áttörésére*. Ez a kérdés alkotmányjogi szempontból a tulajdonhoz való jog és a tulajdonszerzéshez való jog oldaláról vizsgálható 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.

3.

Továbbá mindezek fényében az Fftv.-hez kapcsolódó lényeges *kérdés*, hogy az európai elvárásoknak megfelelő diszkrimináció-mentesség követelményével megszületett *Fftv. szerzési szigora nem nehezíti-e el a földszerzést*.

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 dolgozatban 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 dolgozat, 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. Ennek oka egyrészt az, hogy alkotmányjogi szempontból a korlátozás szélesebb körű értelmezéssel bír a földre vonatkozó szerzési jogosultságok tekintetében. A

³⁰MENYHÁRD Attila [2004] 26.p.

³¹TÉGLÁSI András [2011] 34.p.

³²MENYHÁRD Attila [2004] 24.p.

³³DRINÓCZI Tímea [2006] 493.p.

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

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 A másik oka pedig, hogy a földre vonatkozó jogszabályi rendelkezések is használják ezeket együttesen. Így például amikor a föld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát *korlátozó* jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződések feltárását említik.³⁶

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, gyep, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

Ehhez képest az Fftv.³⁷ 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 fogalommeghatározást, 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 (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.

A dolgozat 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,³⁸ valamint a vonatkozó alkotmánybírósági határozatok is e "nyelven" születtek. A mező-és

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

³⁶A Zstv. címében is így szerepel, továbbá ezzel kapcsolatban olyan kisebb jogszabályhelyeken is így alkalmazzák, mint például az ingatlanügyi hatóság ilyen célú jogügyletek kiszűrésére szolgáló adatkezelési felhatalmazása a Fétv. 99. § (9) bek.-ben.

³⁷Kihirdetve: 2013. VI. 30. napján

³⁸Sőt, kapcsolódó jogszabályok a mai napig használhatják.

erdőgazdasági (hasznosítású) föld terminológiát az Fftv. vezeti be 2013. december 15-től, és következetes alkalmazására a jogalkotó törekedett³⁹ is, de még van olyan jogszabály, mely még a termőföld terminológiával operál,⁴⁰ sőt a zsebszerződések elleni harc eredményeként megalkotott Zstv. is a *termőföld* tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról⁴¹ szól. És persze nem mehetünk el amellett a tény mellett sem, hogy az Alaptörvényben foglalt védelem a *termőföldre*, mint általános jelleggel védett jogi tárgyra vonatkozik.⁴²

Tekintettel tehát az elmúlt évtizedek gyakorlatára és a termőföld fogalmának jelenleg is hatást gyakorló jelenlétére a joganyagokban és a jogi gondolkodásban, a dolgozat mindkét fogalmat használja azzal, hogy a termőföld fogalomhoz képest a mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld fogalom 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 Erdőtörvény⁴³ erdőként definiál, míg a Tft. termőföld-fogalma csak a külterületi földrészekre vonatkozik, de beletartozik a halastó fogalma is. Ahol feltétlenül szükséges - mint például az Fftv. szabályainak bemutatásakor - úgy a dolgozat ott lehetőleg a szabatos mező-és erdőgazdasági (hasznosítású) föld, mezőgazdasági föld vagy szimplán a föld fogalmát⁴⁴ használja.

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

A termőföld, más terminológiával élve 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, megújulóképessége, különleges a kockázatérékenysége és alacsony a nyereséghezama. A földtulajdon különös

³⁹A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 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.

⁴⁰Ilyen például a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, ami azzal magyarázható, hogy kodifikálásra vár e terület, amely nyilván már a megfelelő fogalmat használja majd.

⁴¹2014. évi VII. törvény, kihirdetve: 2014.02.11.

⁴²Alaptörvény P) cikk

⁴³2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

⁴⁴Az 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 dolgozat viszont az erdőgazdasági hasznosítású földekre külön nem tér ki.

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.⁴⁵

A termőföld, mint speciális tulajdon alkotmányos szintre emelése már korábban is felmerült a magyar jogi gondolkodásban és az alkotmánymódosítások során,⁴⁶ míg 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 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.⁴⁷

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.⁴⁸ 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 dolgozat. A földtulajdon jelentősége ebben a vonatkozásban külön kiemelhető, mivel egyetértve Menyhárd Attila álláspontjával a földtulajdon már a feudális viszonyok

⁴⁵35/1994. (VI. 24.) AB határozat III.2. pontja

⁴⁶Téglási 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.p.

⁴⁷Alaptörvény P) cikk (1) és (2) bek.

⁴⁸Már 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.p., SÁRI János-SOMODY Bernadette [2008] 228.p.

között a politikai hatalom közvetítésének volt az eszköze,⁴⁹ 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 meghatározása⁵⁰ 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.⁵¹

Általánosan a 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,⁵² vagy a későbbiekben az Európai Unió Alapjogi Chartájában is megjelenik.⁵³

A tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog⁵⁴ 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

⁴⁹MENYHÁRD Attila [2004] 24. p.

⁵⁰Az 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.p.

⁵¹Az 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.

⁵²A 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. p.

⁵³17. cikk: A tulajdonhoz való jog (1) Mindenkinek 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 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. [⁵⁴A tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog és annak védelme, valamint korlátai tekintetében összegzően és bővebben lásd TÉGLÁSI András \[2011\] \[2013\] \[2013/1\] \[2013/2\] \[2013/3\]](http://eur-lex.europa.eu/mwg-internal/de5fs23hu73ds/progress?id=DzW8YtH7hiSZYQ17621S9_m5xXt1SNPP3ZmSPO-zm1c,&dl, letöltve: 2015.03.12.</p>
</div>
<div data-bbox=)

és a cél eléréséhez elkerülhetetlenül szükséges mértékben korlátozható.⁵⁵

A tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdonlásra értendő fő szabály szerint, azaz a megszerzett tulajdon fenntarthatóságának védelme az elsődleges. Ugyanakkor ez korlátozható, akárcsak 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.⁵⁶

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 szerint a védőjogok és gyakorlása szerint az egyéni és kollektív jogok közé sorolja.⁵⁷ 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.⁵⁸

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.⁵⁹ A tulajdonjog emberek közötti, dolgokra vonatkozó jogviszony.⁶⁰

⁵⁵7/1991. (II.28.) AB határozat

⁵⁶MENYHÁRD Attila [2002] 11.p.

⁵⁷DRINÓCZI Tímea [2011] 29.p.

⁵⁸TAKÁCS Albert [2003] 795.p., hivatkozva TÉGLÁSI András [2011] 34.p.

⁵⁹ MENYHÁRD Attila [2007] 329. p.

⁶⁰MENYHÁRD Attila [2002] 7.p.

A tulajdonhoz való jog jellegét illetően Salát-Sonnevend munkája alapján⁶¹ érdemes felvázolni annak sajátos természetére vonatkozó szempontokat:

- 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.⁶²
- 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 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 dolgozat témája szempontjából azért érdekes, mert különválasztja a tulajdonszerzéshez való jogot a tulajdonhoz való jogtól. 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. A jelen fejezetben erről lesz még szó.

Alkotmányos jogként a *tulajdonhoz való jog* fogalmát annak védelme⁶³ és korlátai

⁶¹SALÁT Orsolya-SONNEVEND Pál [2009] 456-458.pp.

⁶²MENYHÁRD Attila [2002] 7.p.

⁶³A tulajdon-elméletek és a tulajdonhoz való jog védelmének történeti kialakulásához lásd

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,⁶⁴ elég, ha csak a tulajdon állam által szabályozott elosztási rendszerét; az "egy autó-egy lakás-egy üdülő"⁶⁵ 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, közérdekből korlátozni és kötelezni lehet.⁶⁶

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.⁶⁷ A Tanácsköztársaság 1919. június 24-én elfogadott alkotmánya alapjaiban kísérelte meg átalakítani a tulajdoni rendet,⁶⁸ 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 földbirtok-politikáját is.⁶⁹

ANDORKÓ Imre [2013/1]

⁶⁴Lásd 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.

⁶⁵Az 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 üdültulajdonának 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 szerezheti 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.

⁶⁶JHERING, Rudolf: Das Zweck im Recht. 4. Aufl. Verlag Breitkopf Härtel, Leipzig, 1904., hivatkozva: PRUGBERGER Tamás [1997] 28. p. és UJLAKI Tamás [2008] 18. p.

⁶⁷SZABÓ Imre [1978] 96-97. pp.

⁶⁸SZABÓ Imre [1978] 100-101. pp.

⁶⁹A földművelő nép földhöz juttatásáról szóló 1919. évi XVIII. néptörvény 1. § -sa szerint: A

A második világháborút követően az ideiglenes alkotmány, az 1946. évi I. törvény az állampolgárok természetes és elidegeníthetetlen jogai között szabályozta a tulajdonhoz való jogot,⁷⁰ sőt a jogalkotó az 1946. évi VII. törvényben büntetőjogi szankciót is fűzött az alkotmányban rögzített természetes és elidegeníthetetlen jogok megsértése esetére.⁷¹

A szovjet minta erőteljesen hatott a második világháború utáni Magyarországra, így a szocialista állami berendezkedés mellett a tulajdonformák vonatkozásában is a szocialista tulajdonszemlélet⁷² 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.⁷³ 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.⁷⁴

Az 1972-es alkotmányreform⁷⁵ kiegészítette az Alkotmány 11. §-át azzal, hogy a Magyar Népköztársaság elismeri és védi a személyi tulajdont, viszont e

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.pp.

⁷⁰A 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.

Ezektől 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.

⁷¹A 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.

⁷²Lásd még a tulajdonjog formáiról a szocialista államokban: VILÁGHY Miklós-EÖRSI Gyula [1962] 236-244.pp.

⁷³DRINÓCZI Tímea [2004] 34.p.

⁷⁴HORVÁTH Attila [1992] 78.p., Marx szerint a társadalom története voltaképpen osztályharcok története, melynek alapja és kiváltó körülménye a tulajdon; azaz a magántulajdon mentén felrajzolódó osztálykülönbségekből eredeztetni az osztályharcokat. MARX, Karl-ENGELS, Friedrich [2012] 31.p.

⁷⁵1972. évi I. törvény a Magyar Népköztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény módosításáról

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 egyáltalán nem beszélhetünk. Ezen időszak szocialista szemlélete a magántulajdonban a kizsákmányolásnak és az egyéni szabadság korlátozásának az eszközét látta.⁷⁶

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) bek.-e emelte be az Alkotmány rendelkezései közé a tulajdonhoz való jogot, és megszüntette a tulajdonformák közötti különbséget. A tulajdonhoz való jog az Alkotmány 1990. június 25-től hatályos I. fejezetébe került bele az Általános Rendelkezések közé.⁷⁷ Az Alkotmánybeli elhelyezkedést illetően a szakirodalom több ponton is kifejtette, hogy a tulajdonhoz való jog nem az Alapvető jogok és kötelességek XII. fejezetében került elhelyezésre,⁷⁸ azonban - ahogyan arra Téglási András helytállóan rámutatott⁷⁹ - 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.⁸⁰ 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

⁷⁶DUDÁS Gábor [2006] 125.p.

⁷⁷Az Alkotmány 13. § (1) bekezdése szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

⁷⁸SÁRI János –SOMODY Bernadette [2008] 229.p.

⁷⁹TÉGLÁSI András [2011] 23-24.pp.

⁸⁰A 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.

tulajdonhoz való jogot.⁸¹

Az Alkotmánybíróság tevékenysége folytán számos olyan határozat született, amely érinti a földszerzés korlátozásának dolgozatban 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.⁸² Az Alaptörvény hatályba lépése után⁸³ megváltozott az Alkotmánybíróság szerepe és hivatkozási alapja. A jelenleg hatályos szabályozás kapcsán is született alkotmánybírósági döntés, melyről később esik szó.

A tulajdonhoz való jogot alkotmányos alapjogként az 1990-es évektől 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. törvény⁸⁴ 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

⁸¹13. § (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.

⁸²Lásd a 21/1990. (X.4.) AB határozathoz fűzött rendelkezést.

⁸³Az Alaptörvény 2012. január 1-i hatályba lépését követően az alapjogok védelme és alkotmánybírósági gyakorlata tekintetében bővebben lásd TÉGLÁSI András [2015], [2015/2]

⁸⁴Ftv.

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 kötöttségeit a dolgozat a későbbiekben tárgyalja, csakúgy, mint a földekre vonatkozó szabályozások indokoltságát, amit az alkotmánybírói 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.⁸⁵

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény indokolása egyértelműen rámutat a polgári jogi kódex reformjának okaként arra a tényre, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 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.⁸⁶ Az eltelt időben a tulajdoni viszonyok változása olyan nagy mértékű volt, hogy átfogó jogi rendezést igényelt, mivel a magántulajdon jogrendünk egyik alappillére.⁸⁷ 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.⁸⁸

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

⁸⁵Alaptörvény XIII. cikke szerint (1) Mindenkinek 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.

⁸⁶A törvény indokolása I. rész

⁸⁷A törvény indokolása Ötödik Könyv Második rész III. cím III. fejezethez

⁸⁸VÖRÖS Imre alkotmánybíró 64/1993. (XII.22.) AB határozathoz fűzött párhuzamos véleménye, melyet többen is átvesznek, lásd még pl. MENYHÁRD Attila [2004] 26.p.

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 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.⁸⁹ 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 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 visszterhes és ingyenes

⁸⁹TÉGLÁSI András [2011] 45.p., itt hivatkozik olyan korábbi példákra is, mint például a nagyteljesítményű fénymásológépek lakosság általi vásárlásának jogszabályban történő megtiltása.

vagyonátadásra, 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 határozatában⁹⁰ 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 szerezhettek tulajdont. A földtulajdon megszerzése 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

⁹⁰21/1990. (X.4.) AB határozat V. része

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, amellyel, 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 – nevezzük 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,⁹¹ ami tipikusan a tulajdonelvonás miatti kártérítési ügyek kapcsán veti fel az arányosság kérdését.⁹²

A 19/1991. (IV. 23.) AB határozatban is megfogalmazott tulajdonhoz jutás

⁹¹Article 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 bí 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 tiszteletben 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 ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.

Idézi GRABENWARTER, Christoph [2014] 365.p.

⁹²GRABENWARTER, Christoph [2014] 377-381.p.

elvi lehetőségének biztosítása helyett az Alkotmánybíróság 1993-tól - a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatban kifejtettek 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.⁹³

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.⁹⁴ 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 ezalatt, amit meg kell különböztetni – még ha alkotmányos alaptól 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 nagy mértékben függ attól, hogy a korlátozás ideiglenességét, átmenetiségét a törvényi rendezés pontosan, kiszámíthatóan és ellenőrizhetően biztosítja.⁹⁵

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

⁹³TÉGLÁSI András [2011] 46.p.

⁹⁴LENKOVICS Barnabás [2008] 107.p., 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.

⁹⁵Lásd a 24/1992. (IV.21.) AB határozat, valamint a 7/1991. (II.28.) AB határozat és 13/1992. (III.25.) AB határozat által kifejtettek.

érvényesülhessenek. Az 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 termelészövetkezetek 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,⁹⁶ de a rendelkezési jog gyakorlásának ilyen jellegű korlátozása nem érinti, illetve sérti az alapjog korlátozhatatlan lényegét. Kiemelte a határozat azt is - ami a dolgozat 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.⁹⁷

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 termelészövetkezetek 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.

⁹⁶Az 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.

⁹⁷Az 1990. évi XXXVIII. törvényhez fűzött indokolás

A termelőszövetkezetek tömeges földeladásai csakis az akkor még csak tervezett kárpótlási és földtörvény koncepciója vonatkozásában minősíthetők visszaélésszerűnek, és az eladások engedélyhez kötése szükségszerűnek.⁹⁸

Minden termelőszövetkezetre vonatkozott a korlátozás, ezért nem lehetett azt diszkrimináció tilalmába ütközőnek tekinteni. Ugyanakkor az egyes termelőszövetkezeti tagok vonatkozásában a vagyonrész, 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 indokoltnak 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 indokoltnak 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* köré 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.⁹⁹ 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

⁹⁸64/1993. (XII. 22.) AB határozat IV. része

⁹⁹NÉMETH Attila [2007] 79.p.

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 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 részjogosítványaival, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni.”¹⁰⁰ 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.¹⁰¹

A 35/1994. (IV. 24.) AB határozatot eredményező eljárás már kifejezetten az 1994. április 6-án elfogadott, de még ki nem hirdetett Termőföldről szóló törvény¹⁰² korlátozó rendelkezései miatt került megindításra. A köztársasági elnök kezdeményezte e törvény előzetes normakontroll keretében történő vizsgálatát.¹⁰³ Az indítvány a tulajdonosi jogállásra és a tulajdonszerzési képességre vonatkozó rendelkezéseket sérelmezett.

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

¹⁰⁰64/1993. (XII. 22.) AB határozat IV. rész

¹⁰¹Kiterjesztette a tulajdonvédelmet olyan közjogi jogosítványokra, mint például a társadalombiztosítási igények.

¹⁰²A későbbi 1994. évi LV. törvény (Tft.)

¹⁰³Az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény akkor hatályos szövegének 1. § a) pontja alapján

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 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 figyelembe vételével határozhatnak meg.

A *szereződési 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 félő 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.¹⁰⁴

Nagyon fontos a dolgozat témája szempontjából, hogy már az alkotmánybírói 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.¹⁰⁵

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

¹⁰⁴Ez az időpont 2014. április 30-ával következett be.

¹⁰⁵35/1994. (IV. 24.) AB határozat III. része

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 hagyatékra a földhasználati érték alapján.¹⁰⁶

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 elvégzett vizsgálatával és Kilényi Géza alkotmánybírónak a jelen alkotmánybíróvási határozathoz fűzött különvéleményében kifejtett kritikájával a dolgozat egy későbbi fejezetben behatóbban foglalkozik.

A föld megszerzésének *közjogi korlátai* tehát a jogalkotótól függenek, 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 földbirtok-politikai 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 megszabott jogi kereteket állapít meg a jogalkotó, ott leleményes kísérletek is születnek ezen korlátozások kijátszására, ami a dolgozat központjába állított föld vonatkozásában sokféle érdek mentén szerveződik, mivel a mezőgazdaságilag, illetve erdőgazdaságilag hasznos és hasznosítható földterületek jelentősége minden gazdaságpolitikai korszakban igen nagy, ezért a földre vonatkozó jogviszonyokban is megjelenik a minél hatékonyabb kihasználhatóság célzata. Már itt megjegyezni érdemes, hogy azért szükséges a tulajdoni viszonyok mellett a hasznosítás, haszonbérlet kérdéseit és az azokra vonatkozó szabályozások megkerülését célzó

¹⁰⁶WINKLER, Wolfgang [1991] 517-542.pp. átvéve PRUGBERGER Tamástól [1997/2] 29-30.pp.

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*¹⁰⁷ 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 dolgozat mindössze megemlíti.

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,¹⁰⁸ 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 az uniós 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

¹⁰⁷Kisajátításról bővebben lásd ANDORKÓ Imre [2013]

¹⁰⁸FÜRÉSZ Klára [1992] 83.p.

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 modellben 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,¹⁰⁹ és az állam a közhatalmi jogosítványaival sem kíván beleavatkozni a piaci logikába a földforgalom tekintetében.

A harmadik modellben pedig 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 mindenkori Polgári Törvénykönyvben találjuk meg, amely szabályozást speciális

¹⁰⁹Lásd bővebben TANKA Endre [2004] 56-57.pp.

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.¹¹⁰ A dolog fogalma nem mindig került meghatározásra. Dolog minden testi tárgy az 1928-as magyar magánjogi törvényjavaslat¹¹¹ szerint, a korábbi Ptk. nem határozta meg a dolog fogalmát, a tulajdonjog tárgya minden birtokba vehető dolog lehetett,¹¹² míg az újPtk. szerint a birtokba vehető testi tárgy lehet a tulajdonjog tárgya.¹¹³

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 zavarja¹¹⁴ a feljogosított tulajdonost, illetve birtokost; pozitív oldalról pedig a különböző részjogosítványokat öleli fel. A dologi jog egy kógens szabályozás, melynek szigorú rendelkezései vannak, és melytől a kógencia eltérést fő szabály szerint nem enged. A tulajdonjog megszerzésének alapja a jogcím (titulus) és a szerzősmód (modus). A kógens szabályoktól való eltérésnek komoly, az ügyletre kiható következményei lehetnek; így végső esetben nem keletkezik 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 zártkörűsége¹¹⁵ a jogbiztonság és áttekinthetőség követelményéből fakad. A szerzősmódok fajtáit illetően is zártkörűség jellemző, így a törvény taxatív felsorolja szerzősmódokat, a felek rendelkezési szabadsága mindössze abban áll, hogy megválaszthatják a szerzősmód típusát. A szerzősmódok tekintetében a szakirodalom alapvetően megkülönböztet eredeti vagy származékos szerzősmódot; ennek különösen a jogutódlás és a jogok és kötelezettségek átszállásának szempontjából van jelentősége. Az eredeti szerzősmód esetén nem érvényesülnek a tulajdont terhelő korábbi korlátozások, míg a származékos

¹¹⁰LENKOVICS Barnabás [2003] 17.p.

¹¹¹433. §-a

¹¹²korábbi Ptk. 94. § (1) bek.

¹¹³újPtk. 5:14. § (1) bek.

¹¹⁴Az újPtk.-ban található tulajdonvédelemlről lásd TÉGLÁSI András [2015/1]

¹¹⁵Idézi LENKOVICS Barnabás [2008] 20-21.pp.

szerezésnél a „nemo plus iuris”¹¹⁶ 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.¹¹⁷ Annyiban érdemes ezt átgondolni,¹¹⁸ hogy a földet a tárgyi tulajdonok közé sorolja, ami speciális szabályozást igényel, viszont arra a korszellemből 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.¹¹⁹ Legfontosabb részjogosítványai: a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, valamint a mások behatása kizárásának joga.¹²⁰ 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.) 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)¹²¹ 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 koncentráliódik mindig egy kézben, azaz nem mindig teljes, hiszen azok részjogosítványait gyakorlók is élvezhetnek a dolog felett formailag kívülről teljesnek tűnő hatalmat. A földre vonatkozó

¹¹⁶Nemo 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.

¹¹⁷SÁRÁNDI Imre [1982] 12-17.pp.

¹¹⁸A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1. 2004-es kiadása szerint e felosztásnak nincs gyakorlati jelentősége, KJK. Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004.

¹¹⁹LENKOVICS Barnabás [2008] 119.p.

¹²⁰újPtk. 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.

¹²¹MENYHÁRD Attila [2002] 28.p.

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.¹²² 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 nemcsak 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 üzemegységévé vált.¹²³

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 földhaszonbérlet intézményének, amely a hasznok szedéséhez kapcsolódik, ugyanakkor a dolgozat témája szempontjából kiemelten hangsúlyozandó, hogy a rendszerváltás után folyamatosan változó jogi környezetben a föld tulajdonjogának végső soron történő megszerzése lehetőségének egyik

¹²²A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 362.p.

¹²³SÁRÁNDI Imre [1986] 73.p.

eszközévé is válhatott.¹²⁴

Éppen ezért a dolgozat a *tulajdon* és a *birtok* kérdését összefüggésben értelmezi. A mezőgazdaságban országonként 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.¹²⁵ 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).¹²⁶ 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,¹²⁷ de a jogviszonyon kívül állókkal szemben őt is megilleti a birtokvédelem.

Az újPtk. 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 az újPtk., ami

¹²⁴Például a haszonbérlethez kapcsolódó előhaszonbérleti, elővásárlási jogok rendszerén keresztül, mely később kerül taglalásra.

¹²⁵A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013] 367.p.

¹²⁶újPtk. 5:1. § (1)(2) bekezdései

¹²⁷A 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 tartásához.

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.¹²⁸ 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.¹²⁹ Az újPtk. 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.¹³⁰

A tulajdonjog részjogosítványát képező *rendelkezési jognak* sajátos jellemzői szerint¹³¹ a tulajdonos:

- a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti,
- a dolgot biztosítékkul 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 földtulajdon átruházása mellett azt jelenti, hogy a földre bérleti, haszonbérleti jogviszony alapítható, illetve - ahogy az gyakran megjelenik a földforgalom biztosítékként - 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

¹²⁸újPtk. 5:3. §

¹²⁹újPtk 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.

¹³⁰újPtk. 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.

¹³¹A rendelkezési jog újPtk. 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 biztosítékkul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon. (2) Ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.

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 biztosítékeként 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.¹³²

A termőföldre vonatkozó *haszonélvezeti jog* is speciálisan köti az ingatlant annak ellenére, hogy e haszonélvezeti jogot a földforgalmi törvény *ex lege* megszüntette.¹³³

A termőföld tulajdonjogának megszerzését a kommentár is külön fejezetben tárgyalja. Egyet lehet érteni ugyanakkor egyes szerzők¹³⁴ véleményével, akik a földjogi szabályozásnak a magánjogi jogokat és kötelességeit 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, hogy a föld megszerzése kapcsán a dologi jogi és kötelmi jogi elemek összefonódnak. Az agrárjogban a földre vonatkozó tulajdoni és használati viszonyok

¹³²Az elővásárlási jog, mint a rendelkezési jog gyakorlásának korlátozásáról lásd CSÁK Csilla [2014] 158.p.

¹³³Lásd bővebben a 3. pontban.

¹³⁴MENYHÁRD Attila [2002] 26.p., PRUGBERGER Tamás [2002]

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 követi¹³⁵ három eredeti ingatlan-tulajdonszerzési, és öt származékos ingatlan-tulajdonszerzési

¹³⁵A tulajdonjogra vonatkozó részt Kolosváry Bálint írta

módot ismer. A három eredeti szerzősmód: az ingatlan hatósági határozattal és árveréssel történő, az elbirtoklás, valamint a kisajátítás útján történő megszerzése. Míg a származékos szerzősmódok 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 szerzősmódjának körében megkülönböztetett telekkönyvi bejegyzéssel történő (átruházás, bírósági végrehajtás, kisajátítás) és telekkönyvön kívüli (öröklés, élők közti váromány, elbirtoklás) szerzősmódot.¹³⁶ 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,¹³⁷ így a dolog védelme is ehhez igazodik.

A tulajdonszerzési módoknak zárt köre van,¹³⁸ így a szerzés jogcímei felsorolhatók. A termőföldek esetében ennek azért van különös jelentősége, mert a szerzés jogszerűsége függ a szerzősmód 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.¹³⁹ 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,¹⁴⁰ továbbá a jogcímnek az ügyletegység elvéből következően érvényesnek is kell lennie.¹⁴¹

Ki kell emelni egy *sajátos szerzési módot*, amelyet a kárpótlás során alakított ki a jogalkotó. A tulajdoni igények nem évülnek el,¹⁴² mégis a kárpótlás során az el nem évülő tulajdoni igény helyett egy részleges kárpótlási igényt állapított meg,

¹³⁶SZLADITS Károly [1930] 147-169.pp. az ingatlan tulajdonszerzés telekkönyvi bejegyzéssel, 170-182.pp., a telekkönyvezett ingatlan tekintetében, nem telekkönyvezett ingatlan tekintetében 183-191.pp. a tényleges birtokos helyzet szemben a telekkönyvvel.

¹³⁷A 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.p.

¹³⁸Lenkovics Barnabás [2003] 15.p.

¹³⁹VILÁGHY Miklós-EÖRSI Gyula [1965] 316.p., lásd még LENKOVICS Barnabás [2008] 122.p.

¹⁴⁰Ptk. indokolás az Ötödik Könyv Második rész V. cím IX. fejezetéhez írt része.

¹⁴¹LENKOVICS Barnabás [2008] 122.p.

¹⁴²újPtk. 5:35. § A tulajdoni igények nem évülnek el.

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 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 jogcímnek.

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 Vht.¹⁴³ szerint fennmaradnak bizonyos, az ingatlant terhelő jogok, mint a telki szolgalmat, a közérdekű használati jog, illetve a haszonélvezeti jog.¹⁴⁴

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.¹⁴⁵

Speciális szerzőmódnak minősült a termőföldnek a szövetkezetekbe,¹⁴⁶ 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

¹⁴³A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 137. § (1) bekezdése

¹⁴⁴LENKOVICS Barnabás [2003] 25.p.

¹⁴⁵Tft. 4. §

¹⁴⁶Lásd a témáról bővebben: PRUGBERGER [1985], [1988]

is) és az átruházás módjának meghatározása.¹⁴⁷

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 használhatóság fokozása is ilyen szempont. Az alkotórész tulajdonjoga a földtulajdonjogától nem válhat el, így külön nem ruházható át és nem terhelhető meg, csak külön törvényi rendelkezés alapján képezheti külön tulajdon tárgyát.¹⁴⁸

Egyes országokban¹⁴⁹ a mezőgazdasági földek sorsával szorosan összefügg az ahhoz tartozó alkotórészek, tartozékok jogi sorsa, sőt a *mezőgazdasági üzem* fogalma,¹⁵⁰ 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, de nem pontos a definíciója, és nem fedti a Nyugat-Európában használatos üzem-fogalmat, azon felül a speciális mezőgazdasági üzemszabályozás még várat magára. Több szerző, így például Kurucz Mihály is, egyenesen üdvöztetőnek tartaná a mezőgazdasági üzem megjelenését az agrárviszonyokban, melyhez agrárüzemi törvény lenne szükséges.

Az üzem nem jogi, hanem gazdasági kategória, amely tulajdonjogviszony alanyától független.¹⁵¹ A magyar polgári jog dogmatikájában az alkotórész és a

¹⁴⁷Ptk. indokolása az Ötödik Könyv Második rész III. címhez írt része

¹⁴⁸A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal [2013].378.p.

¹⁴⁹Például 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.

¹⁵⁰A dolgozat 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.

¹⁵¹KURUCZ Mihály [2008] 7.p.

tartozék elvi megközelítéséből¹⁵² kiindulva a mezőgazdasági üzem nem könnyen értelmezhető kategória.¹⁵³ Jogdogmatikai problémát jelenthet a magyar jogban a dolog-fogalom fizikai és nem fizikai (így a vagyoni értékű jogok) jellemzőinek együttkezelése,¹⁵⁴ ezért azt vagyönössességként és nem kizárólag dologösszességként indokolt szabályozni.¹⁵⁵ Érdemes lenne a földek vonatkozásában ezt újraértelmezni azért, hogy a mezőgazdasági üzem, mint gazdasági egység megjelenhessen a jogi szabályozás önálló tárgyaként nemcsak adózási jogi kérdésekben, hanem akár az öröklési jogban is.

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 termékfogalom – melynek alapvető formája a felvásárlási szerződés¹⁵⁶ - 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 termékfogalom.¹⁵⁷ Tipikus esetben a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés dologszolgáltatásra irányuló áruszerződés, melynek viszonyai áruviszonyok.¹⁵⁸

Sárándi ugyan 1986-ban - nem elítélhető módon - kiemeli a termelőeszközök állami tulajdonát, illetve a termelők és értékesítők érdekközösségi alapon történő osztályá szerveződésének esetét, de ez az okfejtése a szocialista viszonyok

¹⁵²Alkotórésznek 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.p.

¹⁵³Bár ORLOVITS Zsolt rámutat arra, hogy az agrárüzem öröklési jogban való értelmezése nem teljesen idegen a magyar jogtól. ORLOVITS Zsolt [2010] 421.p.

¹⁵⁴ORLOVITS Zsolt [2010] 422.p.

¹⁵⁵ORLOVITS Zsolt [2010] uo.

¹⁵⁶SÁRÁNDI Imre [1986] 151.p.

¹⁵⁷SÁRÁNDI Imre [1986] 153.p.

¹⁵⁸SÁRÁNDI Imre [1986] 168.p.

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:¹⁵⁹

- a mezőgazdasági termelés évről-évre megújuló, de nem folyamatos 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 lehetlenné 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-áruk országos tömegforgalmát a termelőtől az élelmiszer-

¹⁵⁹SÁRÁNDI Imre [1986] 174-194.pp.

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.”¹⁶⁰

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.¹⁶¹ 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 sajátosság, hogy a felek a termelést, feldolgozást vagy az értékesítést közös kockázatviselés mellett végzik, és az így elért nyereséget szétosztják egymás között.¹⁶²

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.¹⁶³ 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.¹⁶⁴

Az 1977-es Ptk.-módosítás megtartotta önálló szerződési formaként,¹⁶⁵ 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

¹⁶⁰SÁRÁNDI Imre [1986] 200.p.

¹⁶¹A korábbi Ptk. 422. § (2) bekezdés

¹⁶²Polgári Törvénykönyv Magyarázata [2004] 1671.p.

¹⁶³SÁRÁNDI Imre [1986] 223.p., hasonlóan, a nevesített szerződés mellett foglal állást PRUGBERGER Tamás [1972], [1974]

¹⁶⁴A korábbi Ptk. 422. § (4) bekezdése

¹⁶⁵A 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.

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.¹⁶⁶

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 termelősövetkezeti 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 felvásárolni, a kárpótlásban mely földterületek vesznek részt, sőt kik igényelheték 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.¹⁶⁷

¹⁶⁶Polgári Törvénykönyv Magyarázata [2004] 1673.p.

¹⁶⁷Lásd még: PAPIK Orsolya [2015] 53-72.p.

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.¹⁶⁸ 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 jogokat¹⁶⁹ a tulajdonjog szabályai körében helyezte el.¹⁷⁰ A dologi jogban érvényesülő típuskénszer miatt a jogcímes használati jogok korábban haszonélvezet,¹⁷¹ használat joga,¹⁷² földhasználati jog,¹⁷³ telki szolgálat¹⁷⁴ vagy akár közérdekű használati jog¹⁷⁵ formájában is fennállhattak.¹⁷⁶

A kötelmi jogcímek közé¹⁷⁷ pedig besorolható a haszonbérlet, a szívességi földhasználat, a feles bérlet és a részesművelés.¹⁷⁸ Bár a haszonbérleti szerződések földhasználati nyilvántartásba történő bevezetése¹⁷⁹ a dologi és kötelmi jogi jellemzők közeledése irányába hat.¹⁸⁰

A *szívességi földhasználat*nak korábban volt, de az Fftv. hatályba lépése 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 esetén¹⁸¹ enged a jogszabály. A *részesművelés* és *felesbérlet* egy sajátos természetbeni megosztás lehetővé tevő használati forma,¹⁸² amelyre vonatkozóan inkább a jogtörténeti hagyomány indokolta a meglétük fenntartását.¹⁸³ Lényege a föld tulajdonosa és használója közötti feladat-és

¹⁶⁸DOMÉ Györgyné-HÁRSFALVI Rezső-KURUCZ Mihály-RÉTI Mária-SÜVEGES Márta-VASS JÁNOS: Agrárjog (előadásvázlatok) [1994] 142.p., hivatkozva HOLLÓ Klaudia [2013] 147.p.

¹⁶⁹újPtk. Ötödik Könyv VII. cím – földhasználat, haszonélvezet, használat

¹⁷⁰LENKOVICS Barnabás [2014] 211.p.

¹⁷¹korábbiPtk. 157-164. §§, újPtk. 5:146-155. §§

¹⁷²korábbiPtk. 165. §, a használati jog: újPtk. 5:159. §

¹⁷³korábbiPtk. 155-156. §§, újPtk. 5:145. §

¹⁷⁴korábbiPtk. 166-170. §§, újPtk. 5:160-163. §§

¹⁷⁵korábbiPtk. 171. §, újPtk. 5:164. §

¹⁷⁶NAGY Olga [2008] 19.p.

¹⁷⁷NAGY Olga [2008] 20.p.

¹⁷⁸A földhaszonbérlet, felesbérlet és részesművelés szabályozásáról lásd bővebben BOBVOS Pál [2002], OLAJOS István [2010]

¹⁷⁹Még ha nem is érvényességi feltétele a szerződésnek, lásd ORLOVITS Zsolt [2010] 427. p.

¹⁸⁰ORLOVITS Zsolt [2010] 426.p. egyenesen jogi-dogmatikai áttörésnek nevezi a tartós jogok ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésével kialakult új szemléletet, amely e jogokhoz dologi jogi – kötőerőt eredményező – jellemzőt társíthat.

¹⁸¹Lásd később a dolgozat II. fejezet 5. pontjában az Fftv. tulajdonszerzési képesség kapcsán felvázolt szabályait.

¹⁸²Nem igazán használatos forma, így reális alternatívát nem jelent a haszonbérleti szerződéssel szemben. ORLOVITS Zsolt [2010] 428.p.

¹⁸³A déli európai államoknál is előfordul, lásd Spanyolország földszabályozásánál

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.¹⁸⁴ A jelenlegi földszabályozásban is benne maradtak ezen formák annak ellenére, hogy adójogi vonzataik sem voltak mindig egyértelműek. Ezen felül az ILO ajánlásával¹⁸⁵ is ellentétes a természetbeni ellentételezés - amivel a részesművelő, illetve felesbérelő tartozhat a föld tulajdonosának - mivel az természetbeni bérrel díjazott munkaszerződést palástolhat¹⁸⁶ és a bérlő, illetve mezőgazdasági munkás kizsákmányolására nyújt lehetőséget.¹⁸⁷ Álláspontom szerint azonban a gyakorlatban *ritka az ilyen leplezett munkaszerződés*, és a föld ilyen formában történő használatához *indokolt érdek* fűződhet, mind a föld tulajdonosa, mind pedig a használója oldaláról. Mindketten jól járhatnak, ha a feladatokat és az ahhoz szükséges költségeket megosztják, mivel ez kisebb anyagi terhelést jelent a felekre, és a föld művelésben tartása,¹⁸⁸ mint cél könnyebben megvalósulhat adott esetben, továbbá *személyesebb* marad közöttük a kapcsolatot, mint a haszonbért évente teljesítő haszonbérlelővel, 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 *de lege ferenda javasolni* érdemes - amennyiben ezen részes művelési és felesbérleti formák megmaradnak - a felek jogainak és kötelezettségeinek pontosabb szabályozását; különösen a támogatási jogok megszerzésének és elosztásának feltételeit illetően.¹⁸⁹

A haszonélvezeti jog alapítása a földre vonatkozóan számos kérdést vetett fel. Már a Tft. egyik beiktatott módosításával¹⁹⁰ elrendelte a jogalkotó a földre vonatkozó haszonélvezeti jog törvény erejénél egy jövőbeli időpontban, 2033. január 31-ével

¹⁸⁴Lásd a Tft. értékeléséről szóló részt.

¹⁸⁵A Magyarország által is 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.p.

¹⁸⁶PRUGBERGER Tamás [2014] 166.p.

¹⁸⁷Lásd TANKA Endre [2000] hivatkozva BOBVOS Pál [2010] 47.p.

¹⁸⁸Tekintettel arra, hogy a földárak és a haszonbérleti díjak folyamatosan emelkedtek, „a földhasználati jogok megszerzése tekintetében földéhség alakult ki, amelyet a támogatási jogok jövőbeni megszerzése is meghatározó mértékben motivál.” Fftv.-hez fűzött indokolás 3. pontja

¹⁸⁹Lásd az előző lábjegyzetben írtakat, amely szerint a földszerzési igényt jelentősen motiválják a támogatások.

¹⁹⁰Az 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.

való megszüntetését, amely már úgy is jelentős ellenreakciót váltott ki.¹⁹¹ Egy több földrésztletre 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 „jószág” 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 Fétv. ipso iure 2014. május 1-jével¹⁹⁶ szüntette meg a haszonélvezeti jogokat. A földre vonatkozó haszonélvezet¹⁹⁷ már csak 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. Ennek kifogásolását

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

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

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

¹⁹⁴Id. AB hat. II.[20]

¹⁹⁵Lásd VASS János [2014] 11.p.

¹⁹⁶Fétv. 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.

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

¹⁹⁸Fftv. 37. § (1) (2) bekezdései

¹⁹⁹Különösen a szomszédos osztrák gazdák érdekeltségeire tekintettel.

az Fftv.-t elemző részben²⁰⁰ fejt ki a dolgozat.

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:²⁰² a *rekreációs célú földhasználatot*,²⁰³ amelynek 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 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. Az újPtk. a Használati Szerződések között szabályozza és a dologbérlet dogmatikai szabályaira és szubszidiárius alkalmazására alapítva²⁰⁵ tárgyalja a haszonbérleti szerződést, melyre a korábbi Ptk. külön hivatkozott,²⁰⁶ az újPtk. a haszonbérleti szerződésbe foglalva tartalmazza. Az újPtk. 6:349. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő a hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.²⁰⁷

²⁰⁰Lásd III. fejezet 5.10. pontja

²⁰¹Fftv. 70. § (2) bek.

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

²⁰³Fftv. 38. § (1a) bek.

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

²⁰⁵újPtk. 6:356. §

²⁰⁶Korábbi Ptk. 452. § (1) bek.

²⁰⁷újPtk. 6:349. § (1) bekezdése

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 jogkövetkezménnyel, 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 jogkövetkezményei álltak be, a szerződés semmis volt.²¹⁴ Ezen módosításnak a célja az volt, hogy a földhaszonbérlet beviessék az általuk használt földet a beszerző-értékesítő típusú szövetkezetekbe.²¹⁵ Orlovits Zsolt rámutatott arra is, hogy az alhaszonbérlet tilalmának bizalmi elve szembekerülhet 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 haszonbérlet. A mezőgazdasági hasznosítású földek esetében a szerződés alanyait illetően

²⁰⁸OLAJOS István [2001/1] 21.p.

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

²¹⁰OLAJOS István [2008] 124.p.

²¹¹újPtk. 6:349. § (2) bekezdése

²¹²Korábbi Ptk. 254. § (3) bek.

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

²¹⁴OLAJOS István [2008] 125.p.

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

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

specifikumokat tartalmaz a jogi szabályozás. Jellemzően fogva a haszonbérleti szerződés meghatározott időre szól; a föld művelési ágának megfelelő időtartamot határoz meg a jogalkotó a földtörvényekben.

A gyakorlatban azonban kérdésként merülhet fel a *közös tulajdonban levő földterület* esetében, hogy minden tulajdonostársnak szerződnie kell-e a haszonbérlettel 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,²²⁵ azonban ez nem igazodik az újPtk. szabályaihoz. A *közös tulajdonra* vonatkozó szabályoknál mindenképpen érdemes lenne dogmatikai összhangban *pontosan rendezni a kérdést, mivel a haszonbérleti jogviszony háttéranyagát a Ptk. adja az Fftv. rendelkezései mellett.*²²⁶

²¹⁷ORLOVITS Zsolt [2010] 424.p

²¹⁸újPtk. 5:78. § (1) bek.

²¹⁹újPtk. 5:79. §, korábbi Ptk. 143. §

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

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

²²²újPtk. 5:78. § (2) bek.

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

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

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

²²⁶A 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 a Ptk közös tulajdon használatára vonatkozó rendelkezések

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 figyelembe vételére 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 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 haszonbérelőt 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

alkalmazandók. (Fétv. 69. § (1) bek.)

²²⁷ÚjPtk. 6:350. § (1) (2) bekezdései

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

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

²³⁰Tft. 17. § (4) bekezdése

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 haszonbérletet 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 figyelembe vételével.

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 haszonbérlet 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 haszonbérlet örökösei a mezőgazdasági haszonbérletet harminc napon belül a gazdasági év végére akkor is felmondhatják, ha az örökösök a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg.

A mezőgazdasági haszonbérlet megszüntével a termőföldet és a többi haszonbérletet dologot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.²³³

²³¹ÚjPtk. 6:351. §

²³²ÚjPtk. 6:354. §

²³³Ptk. 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 alanyára 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: Az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódóan bírságolás, ingatlanbejegyzés elleni közigazgatási per,
2. Polgári jogi jogkövetkezményként a polgári jogviszonyok átminősítése - a színlelt szerződések jogkövetkezménye; az érvénytelenség,
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 mind polgári jogi mind büntetőjogi jellegű jogkövetkezmények alkalmazása.

5. Speciális agráröröklés, öröklési jogi szabályok a föld viszonylatában

A mezőgazdasági földek tekintetében a magyar jog nem rendelkezik 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 szerepel 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 végrendekezés terén is konkrét szabályok lennének szükségesek, melyek lehetőséget adnak, hogy egyben rendelkezzen az örökhagyó az üzembről.
- Ez jól szolgálhatná a mezőgazdasági földek elaprózódásának megakadályozását.
- Ebbe a mezőgazdasági üzembe a vitaanyagban kifejtettek szerint nemcsak a

²³⁴SEBESS 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.p.

A mezőgazdasági jószágot helyezi feldarabolási tilalom alá: „A mezőgazdasági jószág a megvédendő üzemegység” SEBESS Dénes [1933] 289.p.

²³⁵„Az állagöröklés egyik módja lenne annak, hogy célszerűtlen feldarabolása, szétbontása a terület- és üzemegységeknek lehetőleg megakadályozta!»sék. 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.p.

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

föld, hanem – ugyancsak nyugat-európai mintára és jónéhány szerző álláspontjával egyetértve – az ahhoz tartozó mezőgazdasági felszerelés, a kapcsolódó vagyoni értékű jogok is beletartoznának, kivéve, ha külön jogi sorsáról törvény nem rendelkezik. Mivel az is előfordulhat, hogy hagyatéki egységként, de a hagyatékban külön-külön is öröklhető 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.

Természetesen ehhez egy külön mezőgazdasági üzemtörvényre lenne szükség, amely megteremtené a dogmatikai lehetőséget a föld mellett az egyéb tartozékok, felszerelések jogi figyelembe vételére, mivel a földtörvény tárgyi hatályát meghaladja ez a felfogás; abban a mezőgazdasági üzem jelenleg nem 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.

Szükséges lenne még egy családi gazdaságokról szóló törvény, amelyben *speciális agráröröklési szabályok* érvényesülnének, sőt azt ki lehetne terjeszteni a jogi személyek használatában álló földekre is. Az új földtörvényből hiányzik még az utalás is arra vonatkozóan, hogy a magyar jogi szemlélet a földbirtokok öröklését külön kezelni kívánja. Márpedig a birtoktestek hatékonysága és egyben tartásának

igénye indokolná.²³⁷

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,²³⁸ 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.²³⁹ A családi gazdaság, mint működési alapegység létezik, és az országok földbirtok-politikájában is jelentős szerepet kap, mivel a termelést arra alapozzák.²⁴⁰ 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

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

²³⁸Az örökhaszonbérleti forma azonban nem honosodott meg Európában, hanem határozott tartamú, jellemzően megújítható haszonbérleti szerződések léteznek. ORLOVITS Zsolt [2010] 426.p.

²³⁹HOLLO, Erkki J. [2010] 141.p.

²⁴⁰Az Európai Közösség az 1958-as Stresai konferencia után kimondta, hogy életképes családi birtokokat kell létesíteni, hivatkozva: TATTAY Levente [2009] 39.p.

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 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 a föld tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzése csak közérdekkel indokolható korlátozással lehetséges.²⁴¹

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

²⁴¹KOROM Ágoston [2009] 7.p.

vásárolni,²⁴² 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:²⁴³

- tárgyi oldalon: a földterületek méreteinek, *minimumának vagy maximumának*, illetve mindkét mértéknek a meghatározása,
- a mezőgazdasági *üzemméret* előírásai,²⁴⁴
- a föld forgalmára vonatkozó szerződések *hatósági általi jóváhagyásának* kötelezővé tétele, mely az ügylet érvényességének feltétele,
- alanyi oldalon fennálló kötelezettségek: *speciális agrárvégzettség* 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 természetes 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

²⁴²NAGY Frigyes [2010] 785.p.

²⁴³KURUCZ Mihály [2001] 170-216.pp.

²⁴⁴A mezőgazdasági üzem, mint jogintézmény jellemzően ismeretes.

osztható.²⁴⁵ 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 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 földbirtokpolitikájuk *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 szabályrendszerek²⁴⁶ - oly módon pontosította, hogy a rugalmasság szempontjai helyett a *szabályozás átfogó jellegéből* indult ki. Ezzel egyet értve és a dolgozat témája szempontjából a szabályozás mélységének - így a jogviszonyok strict rendezésének - praktikusabb vizsgálata miatt az

²⁴⁵BURGERNÉ 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]

²⁴⁶PRUGBERGER Tamás [2010] 213.p., hasonlóan foglal állást KURUCZ Mihály [2001] 170-216.pp.

agrárszabályozások terén két alapvető csoport megkülönböztetése indokolt:²⁴⁷ 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 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 Höfeordnung²⁴⁸ 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

²⁴⁷PRUGBERGER Tamás [2014] 164.p.

²⁴⁸PRUGBERGER Tamás [2014] 165.p.

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 dolgozat szempontjából viszont annak van jelentősége, hogy az adott országban hogyan alakulnak a földre vonatkozó *szerezskorlátozások*, 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 korlátozást előíró*,²⁴⁹ azaz földforgalmat valamilyen szinten megkötő (speciális szakképzettség, helybenlakás etc.) és *szerezési korlátozást nem tartalmazó*,²⁵⁰ 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 dolgozat fő témája. Ezt a dolgozat 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

²⁴⁹Ilyen államnak tekinthetjük az alábbiakat: Dánia, Franciaország, Svájc, Németország, Ausztria, Norvégia, Svédország, Finnország

²⁵⁰Spanyolország, Portugália, Olaszország, Hollandia, Belgium, Luxemburg, Anglia, Írország, Skócia

áttörésének kezelése tekintetében nem áll rendelkezésre szakirodalom, ezért a különböző államok agrárrendezése tükrében lehet megragadni.

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

1.2.1. Földszerzést korlátozó államok

1.2.1.1. 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.²⁵¹ Dánia agrárpolitikája három nagy pilléren áll: egyrészt a földbirtok-politikán, amely a versenyképesség fontos tényezője,²⁵² másrészt a stabil szaktanácsadói rendszeren, harmadrészt pedig a szövetkezeti társulások jól működő rendszerén.²⁵³

Dánia agráriumának alapját – a legtöbb európai országhoz hasonlóan – a tulajdonjogon²⁵⁴ alapuló családi gazdaság jelenti, 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.²⁵⁵

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,²⁵⁶ az 1960-as évektől azonban felmerült a változtatás igénye, mert a mezőgazdasági lakosság száma az urbanizáció következtében csökkent, és ez

²⁵¹Tudás Alapítvány kiadványa: Betekintés Dánia mezőgazdaságába [2012] 9.p.

²⁵²BEKE Judit [2009] 68.p.

²⁵³SZEREMLEY Béla [2008] 6.p.

²⁵⁴A 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 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.haszonagr.ar.hu/ingatlan/770-tulajdonszerzesi-szabalyok-nyugaton.html>, letöltve: 2015.07.01., továbbá BEKE [2009] 68.p.

²⁵⁵SÜVEGES Márta [1990] 965.p.

²⁵⁶Tulajdonszerzési szabályok Nyugaton, Haszon Agrármagazin hiv. cikk, lásd még OLAJOS István [2008] 50.p.

gazdasági és szociális változásokkal járt együtt. A mezőgazdasági tulajdonra vonatkozóan 1967-ben külön törvényt bocsátott ki a jogalkotó,²⁵⁷ 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.²⁵⁸ 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 törvénymódosításhoz²⁵⁹ vezetett, amely a földpiac kötöttségeinek lazításával kívánta elősegíteni a mezőgazdaság hatékonyságát és a nemzetközi piacon való versenyképességét.

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.²⁶⁰ 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,²⁶¹ ez alól csak a mezőgazdasági miniszter és csakis indokolt esetben adhat felmentés, és növelheti annak mértékét akár 25 kilométerre.²⁶² A dán jog a hatósági jóváhagyás jogintézményét is régóta alkalmazza.²⁶³

A föld tulajdonjogának megszerzéséhez a jogalkotó több feltételt fűz:²⁶⁴

²⁵⁷SÜVEGES Márta [1990] 962-963.p.

²⁵⁸SÜVEGES Márta [1990] 964.p.

²⁵⁹Dán termőföldtörvény 1989-ben, hivatkozva PRUGBERGER [2010] 213.p.

²⁶⁰PRUGBERGER Tamás [2010] 214.p.

²⁶¹SZEREMLEY Béla [2008] 1.p.

²⁶²PRUGBERGER Tamás [2010] 214.p.

²⁶³PRUGBERGER Tamás [2010] 214.p., SÜVEGES Márta [1990] 966.p.

²⁶⁴SZEREMLEY Béla [2008] 1.p., PRUGBERGER [2010] 215.p., ilyen korlátozások 30 hektár alatt nincsenek.

- 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 feltételek,²⁶⁵ de mivel a dán termőföld igen drága, annak a családon belüli visszterhes 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.²⁶⁶

A legutóbbi 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 figyelembe vételével;

²⁶⁵SÜVEGES Márta [1990] 966.p

²⁶⁶SZEREMLEY Béla [2008] 6.p.

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.²⁶⁷

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,²⁶⁸ 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.²⁶⁹ 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.²⁷⁰

A szakminisztérium a feltételek fennállását bármikor ellenőrizheti²⁷¹ 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 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.²⁷² A gazdasági tevékenység folytatáshoz nemcsak a társas együttműködési keretek, hanem egy jól megszervezett tanácsadó szolgáltatói hálózat

²⁶⁷Dán mezőgazdasági törvény (Dán mg. tv.: 2010.616.tv. 1. §) és a kapcsolódó rendeletek: https://naturerhverv.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Landbrugsloven/Erhvervelse_af_landbrugsejendomme/Publikationer/Landbrugsloven-lovbog-2010.pdf, letöltve: 2015.07.10.

²⁶⁸Dán mg. tv. 4. §

²⁶⁹Dán mg. tv. 22. §

²⁷⁰Dán mg. tv. 22. § (3)

²⁷¹Dán mg. tv. 45-46. §

²⁷²SZEREMLEY Béla [2008] 6.p.

is kiépítésre került, ami segítséget nyújt a gazdáknak a jogi útvesszők és a gazdálkodás nehézségei terén is. A dán típusú szövetkezet azonos érdekű tagok csoportosulása, a tagok tulajdonosi jogaikat választott testületek által gyakorolják.²⁷³

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.²⁷⁴ 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 haszonbérelőnek mezőgazdasági képesítést kell igazolnia. A haszonbérelő halála esetén az örökösök folytathatják a jogviszonyt.²⁷⁵

A termőföldek *szereződésen 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 magasabb²⁷⁶ és a termőföldek minőségi osztályba sorolásához igazodik. Az állam szerzi meg földet, ha nincs olyan örökös, aki hajlandó üzemeltetni. 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.²⁷⁷ Az új

²⁷³BEKE Judit [2009] 68.p.

²⁷⁴SÜVEGES Márta [1990] 967.p.

²⁷⁵KURUCZ Mihály [2001] 209-210.pp.

²⁷⁶SÜVEGES Márta [1990] 967.p.

²⁷⁷PRUGBERGER Tamás [2010] 216.p.

mezőgazdasági törvény is külön említést tesz az öröklésről.²⁷⁸

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.²⁷⁹ 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.

1.2.1.2. 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 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

²⁷⁸Dán mg. tv. 14. §

²⁷⁹Ellentétes 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 lakó hely 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.

<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?jsessionid=9ea7d2dc30db47d2104bad1d4a56a9f1e47041f18109.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxuNaNf0?docid=61284&pageIndex=0&doclang=HU&mode=&dir=&oc=first&part=1&cid=27836>; letöltve: 2015.08.06.

Lásd még: KOROM Ágoston [2012] és KOZMA Ágota [2011]

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 szerzőképesítést, 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,²⁸⁰ amelynek megvalósulása jelenleg is folyamatban van, emellett a birtokszerkezet szabályozását célzó eszközrendszer is átalakulóban van.²⁸¹ (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. SAFER²⁸² (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), amelyből régióként egy van és egy országos szövetségbe (FNSAFER) tömörülnek. 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

²⁸⁰Mezőgazdasági 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: 2015.09.15.

²⁸¹A 2014. évi 1170. törvénnyel módosított L 331-2 cikkely:

<http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006583518&cidTexte=LEGITEXT000006071367>, letöltve: 2015.09.15.

²⁸²SAFER: <http://www.safer.fr/>

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 prefektóriumtól 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.²⁸³

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 földhasznóbérleti ügyekre (*tribunal paritaire des baux ruraux*), amely kizárólagos joghatósággal jár el a földhasznóbérleti szerződések körüli vitás kérdésekben.

A francia agrárgazdálkodás alapvető egysége a mezőgazdasági üzem, ami nem jogi, hanem gazdasági kategóriaként tekinthető,²⁸⁴ 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

²⁸³SOMOGYI 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 Agrárkutatói és Innovációs Központ helyettes igazgatója, www.naik.hu, letöltve: 2015.03.04.

²⁸⁴KURUCZ Mihály [2008/1] 7.p.

lehetnek, sőt speciális termelőegységként gyümölcse is, melyek jogi sorsa közös, de 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, akár csak 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 bére adja azt más működtető örökösnek, illetve az örökösök által alapított vállalkozásnak vagy művelési közösségnek (Groupement Foncier Agricole – GFA²⁸⁵) 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.

1.2.1.3. Svájc

A Svájci Államszövetség bár nem tagja ez Európai Uniónak, azonban a földjogi törvénye több, mint 20 éve, 1994-től van hatályban²⁸⁶ és a földforgalom tekintetében az engedélyezési rendszere kiemelést érdemel, ráadásul a környező államokkal a földszerzés kapcsán merült már fel problémája.²⁸⁷ A mezőgazdasági ingatlanforgalma

²⁸⁵GFA: https://fr.wikipedia.org/wiki/Groupement_foncier_agricole, letöltve: 2015.06.06.

²⁸⁶HORNYÁK Zsófia elemzi bővebben [2015] 86-95.pp.

²⁸⁷Például a német Baden-Württemberg tartomány tartott attól, hogy a tőkeerős svájci gazdák felvásárolják a földjeiket. Lásd később, valamint a C-506/10. sz. döntés.

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:²⁸⁸ a földművelői földjogról szóló törvény (BGBB)²⁸⁹ vonatkozik, ami dogmatikailag német hatást mutat, de elhelyezkedéséből eredően olasz és francia hatások is megfigyelhetők.²⁹⁰ 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,²⁹¹ 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.²⁹²

A birtokméretek tekintetében a minimumméret²⁹³ 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.²⁹⁴

²⁸⁸Lásd bővebben: HAYMOZ, Philippe [2014]

²⁸⁹1991. október 4-én hozott Bäuerliches Bodenrecht.

²⁹⁰PRUGBERGER Tamás [2010] 223. p.

²⁹¹E képességek mibenlétét nem taglalja a BGBB, hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 88.p.

²⁹²PRUGBERGER Tamás [2010] 222. p.

²⁹³„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.p.

²⁹⁴PRUGBERGER Tamás [2010] 222.p.

A föld és a mezőgazdasági üzem, mint egység forgalmát köti az elővásárlási jog, amelyre vonatkozóan részletes sorrendet állapít meg a 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,²⁹⁵ a kantoniális jog szerinti elővásárlásra jogosult és az összes többi tulajdonostárs és a további gazdálkodók zárják a sort.²⁹⁶

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.²⁹⁷ E döntés ellen van lehetőség bírósági jogorvoslatra.²⁹⁸

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.²⁹⁹

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.³⁰⁰

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.³⁰¹

²⁹⁵ Amennyiben már van a tulajdonában mezőgazdasági üzem és több, mint 6 éve haszonbérleti a földet. HAYMOŽ, Philippe [2014] lásd még HORNYÁK Zsófia [2015] 92.p.

²⁹⁶ BGBB 42., 47., 49., 56. §§, hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 92. p.

²⁹⁷ HORNYÁK Zsófia [2015] 92..p.

²⁹⁸ HORNYÁK Zsófia [2015] 94.p. hivatkozva például Freiburg kanton Földforgalmi hatóságának eljárását.

²⁹⁹ PRUGBERGER Tamás [2010] 223.p.

³⁰⁰ PRUGBERGER Tamás [2010] 223.p.

³⁰¹ Svájc vezető természetvédelmi szervezete, a Pro Natura emiatt egy akciótervet is kidolgozott, hogy Svájcban a mezőgazdaságban is érvényesülhessen a biodiverzitás elve, és hogy a fenntartható használat megvalósulhasson. Biodiverzitás és védelme - Svájc esete:

1.2.1.4. Németország

Németország agrárjoga meghatározó a régióban és stabil történelmi 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 Grundstückverkehrsgesetz³⁰² (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.³⁰³ Például a Bayern/Bajorország tartományi szabályozása szerint általánosan csak 2 hektár felett engedélyköteles tulajdonszerzés.³⁰⁴ Az engedélyezés alól vannak kivételek³⁰⁵ – például, ha a szerződő fél valamely közjogi jogalany -, illetve mentességet adhat az engedélyezésre jogosult hatóság.³⁰⁶

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 személy³⁰⁷ szerezhethet termőföldtulajdont, továbbá az EU tagállami állampolgárok mellett a külföldiek számára is lehetőség van a föld megszerzésére. A szerzéshez 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

http://www.mtvsz.hu/dynamic/bertrand_svajcihelyzet_mtvsv_biodivkepzes_2012apr.pdf,
letöltve: 2015.10.12.

³⁰²<http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/> letöltve: 2015.10.12.

³⁰³GrdstVG 2. § (3), fent megjelölt webhelyen.

³⁰⁴Bajorország tartományi szabályozása:

<http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psm?showdoccase=1&doc.id=jlr-GrdstVGAGBYrahmen&doc.part=X>, Art.2., letöltve: 2015.09.10., de a tartományi jogi szabályozásokról szóló összefoglaló jelentések elérhetők: www.dnoti.de

³⁰⁵GrdstVG 3. §

³⁰⁶GrdstVG 5. §

³⁰⁷Közjogi jogi személy (egyház, tartomány, köztisztület etc.) esetenként még engedély sem kell.

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-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.³⁰⁸

A földre vonatkozó tulajdonjog megszerzője köteles hasznosítani a földet, adja haszonbérbe, vagy adja el egészben vagy részben a gazdának vagy valamely szakvállalkozásnak.³⁰⁹ 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

³⁰⁸Európai Bíróság 2011. október 6-án kelt C-506/10. sz. döntése:

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=9ea7d2dc30dd9716b37f588746268ecc9f84b0f7dce9.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxuRbx10?text=&docid=110700&pageIndex=0&doclang=HU&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=172389>, letöltve: 2015.09.11.

³⁰⁹GrdstVG 11. §

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 szerződéssel majd kedvezményes adásvétellel.³¹⁰ 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.³¹¹ 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.³¹² A határmenti svájci gazdák felvásárlásai és annak termőföldár-emelő hatása ellen is így kívánnak védekezni. A határmenti területeket egy Svájjal kötött szerződés alapján 120 % áron lehet értékesíteni.³¹³

Az öröklési jog terén az "Anerbenrecht"³¹⁴, a "Höfeordnung"³¹⁵ agrárjogi és öröklési jogi szabályainak összefonódására épülő szabályrendszere az irányadó.³¹⁶ 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,³¹⁷ míg ő az esetleges többi örököst a forgalmi értéknél alacsonyabb hozamértéken fizeti ki, mely

³¹⁰Kamatkedvezménnyel, földvásárlási hozzájárulással. TATTAY Levente [2009] 40.p.

³¹¹Az ún. elidegenítési adó lényege, hogy a mezőgazdasági föld átalány-értékét a piacihoz képest magasabb áron határozzák meg, és az eladott földterület után a különbözetet megadóztatják. TATTAY Levente [2009] 40.p.

³¹²Cikk a német mezőgazdasági földterület áron felüli értékesítésének jogszerű lehetőségéről: <http://www.rechtslupe.de/wirtschaftsrecht/grundstuecksverkehrs-genehmigung-bei-einem-im-bieterverfahren-ermittelten-kaufpreis-378720>, letöltve: 2015.09.20.

³¹³Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15., <http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>, letöltve: 2015.09.20

³¹⁴Speciális agráröröklési szabályanyag, Anerbenrecht: <https://de.wikipedia.org/wiki/Anerbenrecht>, letöltve: 2015.09.30.

³¹⁵Paraszti kisbirtok öröklési jogáról szóló szabályozás, Höfeordnung: <https://de.wikipedia.org/wiki/H%C3%B6feordnung>, letöltve: 2015.09.30., lásd még: PRUGBERGER Tamás [2010] 226.p., A paraszttelkek pusztulását a „Höferecht”, a paraszttelkek egységét védő törvénnyel igyekeztek megakadályozni. SEBESS Dénes [1933] 15.p.

³¹⁶PRUGBERGER Tamás [2014] 3.p.

³¹⁷GrdstVG 13-17. §

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, 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.

1.2.1.5. 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. Erre később tér ki a dolgozat.

Ausztriában a földforgalmat tartományi törvények szabályozzák.³¹⁸ A szerzés alanyait illetően az osztrák jog jellemzően nem tesz megkülönböztetést az EU tagállami állampolgárok közt,³¹⁹ a megfelelő szakképzettséggel rendelkező földművesi minőséget vagy annak vállalását és a helybenlakást³²⁰ írja elő. A helybenlakás a szerzés feltétele. Fő szabály szerint azonban a föld forgalmához

³¹⁸HORNYÁK Zsófia [2015] 88.p.

³¹⁹HORNYÁK Zsófia [2015] 89.p.

³²⁰HORNYÁK Zsófia [2015] 90.p.

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.³²¹ A föld tulajdonjogának megszerzése és a föld haszonbérlete területméretileg nincs korlátozva, az a hely szerint hagyományos üzemviszonyokhoz képest alakul,³²² a jogügyleteket azonban megkötheti az a kis-és középbirtokok megőrzésének célja.³²³ 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.³²⁴

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 örökösársak közössége vagy csak az egyik örökös földöröklése itt is irányadó, és a földhaszonbérleti szerződések sem szűnnek meg automatikusan valamely fél halálával.³²⁵

Az osztrák mezőgazdasági területekkel kapcsolatban az Európai Bíróság az *Ospelt-ügyben*³²⁶ 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.

³²¹A helyi földbizottság akkor dönt, ha a vételi ajánlatot benyújtó gazdálkodó a föld fekvése szerinti településen lakik. HORNYÁK Zsófia [2015] 94.p.

³²²Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15., <http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>, letöltve: 2015.09.20

³²³HORNYÁK Zsófia [2015] 90.p.

³²⁴Lásd: Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, korábbi netes hivatkozás

³²⁵PRUGBERGER Tamás [2010] 228.p.

³²⁶C-452/01. számú döntés, 2003. szeptember 23., Margarethe Ospelt és a Schössle Weissenberg Familienstiftung ügye, lásd még az elemzését: KOZMA Ágota [2011] 27-28.pp.

1.2.1.6. 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 Térséghez való csatlakozás³²⁷ 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.³²⁸

Svédországban külön törvény³²⁹ 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 haszonbérletjének az általa művelt földterületre. A

³²⁷Bár nem tagja az Európai Uniónak, földrajzi fekvése indokolja a skandináv országok birtokpolitikai közötti tárgyalását.

³²⁸PRUGBERGER Tamás [2010] 224.p.

³²⁹Az 1979:230. sz. svéd földszerzési törvény:

http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/, letöltve: 2015.09.21.

bérleti jogviszony tekintetében a svéd és külföldi állampolgárokra ugyanazok a szabályok érvényesülnek, a bérlővédelem 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,³³⁰ a területfelosztásnál a birtokminimumot írja elő; így két hektár alá nem csökkenhet a birtok területe. Az ingatlan-nyilvántartásba vételt külön szerv végzi,³³¹ 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 Aland szigetén nem érvényesül a szabad ingatlanvásárlás. Itt egy speciális autonómia miatt helybenlakási és állampolgársági kötöttségek vannak,³³² 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 birtokpolitikai 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.

³³⁰A 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: 2015.09.29.

³³¹A finn ingatlanok földmérési kérdéseiről (National Land Survey of Finland): <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>, letöltve: 2015.09.29.

³³²Aland autonómiájáról szóló 1144/1991. törvény: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144.pdf>, letöltve: 2015.09.29.

1.2.2. A földszerzést nem korlátozó államok

1.2.2.1. 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 földtörvényt³³³ legutóbb 2008. június 20-án módosították, és nem köti a mezőgazdasági földterületek forgalmát,³³⁴ sőt, külföldi ugyanúgy szerezhethet mezőgazdasági földterületet, azonban néhány katonai jelentőségű területen (tengerpart vagy sziget) engedélyt kell kérni a Védelmi Minisztériumtól a vásárláshoz.³³⁵ Az általános szabályoktól tartományi különleges szabályozások térhetnek el.³³⁶ 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 hasznóbérbe adásával oldanak meg. Az ügyész bűncselekmény elkövetése esetén léphet fel büntetőjogi jogkörében, ez azonban nem tartalmaz igazgatási szankciót.³³⁷

A mezőgazdasági hasznóbérleti jogviszonyra a 49/2003. törvény (2003.11.26.) vonatkozik.³³⁸ 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 elöregedés tapasztalható az aktív földművelő-állományban.³³⁹ A tulajdonos csak mezőgazdasági tevékenységgel hivatásszerűen foglalkozó gazdálkodóval köthet, a hasznóbérbe vehető földek mennyiségét pedig a jogszabály egyértelműen maximálja.³⁴⁰ A hasznóbérlő mind természetes mind jogi személy lehet,³⁴¹ külföldi azonban főszabály szerint nem.

³³³Spanyol földtörvény: <http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>, letöltve: 2015.09.01.

³³⁴Más tagállami állampolgárok a spanyol állampolgárokkal azonos feltételekkel szerezhethetnek földet, PRUGBERGER Tamás [2010] 217.p.

³³⁵A spanyol földtörvény Második kiegészítő rendelkezése értelmében, lásd a webhivatkozást.

³³⁶Spanyol földtörvény Első záró rendelkezés 5. pontja szerint.

³³⁷Spanyol földtörvény 42. cikk

³³⁸Spanyol földhasznóbérleti törvény:

<http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>, letöltve: 2015.09.01.

³³⁹A spanyol földhasznóbérleti törvényhez fűzött indokolás II. része szerint az 1999-es mezőgazdasági összeírásakor a 746.944 db gazdaság üzemeltetője javarészt 55 éves vagy annál idősebb volt.

³⁴⁰A spanyol földhasznóbérleti tv. 9. cikk 6. pontja szerint maximum 500 ha, állattenyésztés esetén 1000 ha lehet.

³⁴¹Uo. 9. cikk 2.

Kivéve ez alól az EU tagállami állampolgár, illetve EU-honos jogi személy vagy harmadik állam személyei viszonyosság alapján.³⁴² A haszonbérleti szerződésnél kötelező írásbeliség van,³⁴³ a minimális bérbeadási idő 5 év, az ennél kevesebb időre kötött szerződés semmis,³⁴⁴ maximális időtartam nincs és a bérleti díj is szabadon állapítható meg.³⁴⁵ A törvény bérlővédelmi rendelkezést is tartalmaz a föld átruházásának esetére, illetve elővásárlási jogot³⁴⁶ biztosít a haszonbérlő részére. A föld alhaszonbérbe adása csak a tulajdonos engedélyével lehetséges, kivéve a házastárs vagy leszármazott részére történő esetet.³⁴⁷ A bérlő halála nem bontja fel a jogviszonyt, azt az örököse folytathatja,³⁴⁸ 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)³⁴⁹

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,³⁵⁰ 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.³⁵¹

Olaszországban mind az olasz mind pedig valamely EU tagállami természetes és jogi személy rendelkezik szerzőképességgel a termőföldtulajdon felett, ez alkotmányban biztosított alapjog,³⁵² amihez egyéb korlátozást nem fűz a

³⁴²Uo. 9. cikk 7.

³⁴³Uo. 11. cikk 1.

³⁴⁴Uo. 12. cikk 1.

³⁴⁵Uo. 13. cikk 1.

³⁴⁶Uo. 22. cikk 1., 2.

³⁴⁷Uo. 23. cikk

³⁴⁸Uo. 24. cikk e.

³⁴⁹Spanyol 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.

³⁵⁰WINKLER, Wolfgang [1991] 535.p., hivatkozza PRUGBERGER Tamás [2010] 217.p.

³⁵¹PRUGBERGER Tamás [2010] 217.p.

³⁵²Az 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

jogalkotó, a földtulajdon forgalma alapvetően szabad. Általános szabályként a külföldi természetes és jogi személyek termőföldtulajdon szerzése sem tilos és nem esik korlátozás alá. Eltörölték³⁵³ a határmenti vagy katonai jelentőségű földterületek külföldiek részére történő értékesítésének³⁵⁴ engedélyhez kötését.³⁵⁵

A tulajdonszerzés 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 illetékkedvezmény – 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 szerezhet 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.³⁵⁶ Az esetleges spekulációk ellen is úgy lép fel az

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: 2015.09.22.

³⁵³Olaszországnak az Európai Közösségekben való tagsága alapján fennálló kötelezettségek teljesítésére tekintettel az európai jog átültetését a 2000. december 29-i 422. törvénnyel fogadta el.

³⁵⁴Lásd Albore-ügy, C-423/98, elemzi TATTAY Levente [2009] 42.p. <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-423/98>, letöltve: 2015.10.10.

³⁵⁵Agrárjog Olaszországban (Agricultural Law in Italy), Gyakorlati Jog (Practical Law) Thomson Reuters, Társasági Jogászok Egyesülete weblapja, Ferdinando Albisinni írása: <http://uk.practicallaw.com/6-606-7166#a705448>, 7. pontja hivatkozta a 2010. évi (március 15.) 66. olasz törvény 335 §-át, letöltve: 2015.10.20.

³⁵⁶2004. március 29-i 99. sz. törvény 2. cikk. 3. bek.

olasz jog, hogy előnyben részesíti a földet valóban megművelőket.

Nincs korlátozva a mezőgazdasági földterület nagysága, a mezőgazdasági üzem nagyság 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 földterületek korlátlan forgalmát.³⁵⁷ Az 1865-ben kihirdetett első olasz polgári törvénykönyv (Codice Civile) a római jog alapvető jogi kategóriáit vette át a francia Code Napoleon közvetítésével.³⁵⁸ 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.³⁵⁹ 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.³⁶⁰ A jelentősége abban áll, hogy eltérő gazdasági és szociális helyzetük miatt különböző pénzügyi és adójogi szabályok vonatkoztak

³⁵⁷PRUGBERGER Tamás [2010] 218.p.

³⁵⁸Lásd bővebben az olasz földtulajdon és használati viszonyokat, illetve a földre vonatkozó szerződmódokat történeti szempontból SÜVEGES Márta [1990/1]

³⁵⁹A mai magyar Alaptörvény is társít felelősséget a tulajdonhoz a jogosultság mellett. Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (1) bekezdése.

³⁶⁰SÜVEGES Márta [1990/1] 102.p.

rájuk; a saját munkára épülő gazdaság bizonyos privilégiumokat élvezett. A haszonbérlore 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 haszonbérelő nem a jó gazda gondosságával járt el a megművelés során és nem teljesítette a szerződésből folyó kötelezettségeit.³⁶¹ 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 vidékenkénti³⁶² meghatározásával, illetve 1964-ben a haszonbérleti jogviszony idejét is szabályozták, majd kötelező írásbeliséget állapítottak meg. Így a haszonbérleti szabályok egyre 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.³⁶³

A haszonbérleti szerződések időtartamának legkisebb mértéke általánosságban nincs meghatározva, de a közvetlen termelő számára haszonbérbe adott föld esetében minimum 15 év a kikötés.³⁶⁴ A haszonbérlet maximális időtartama pedig általában 30 év, erdőtelepítésnél 99 év.³⁶⁵

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.³⁶⁶

A földre vonatkozó jogellenes ügyletek miatt nem indult eljárás, mivel az olasz földszabályozás liberális, így nem volt olyan jogszabályi rendelkezés, amelybe

³⁶¹SÜVEGES Márta [1990/1] 119.p.

³⁶²A megyei mezőgazdasági bizottságok határozzák meg a haszonbér alapjául szolgáló kataszteri tiszta jövedelem mértékét, amelynek keretei között határozhatják meg a felek a haszonbérleti díj összegét. Lásd Süveges hiv. mű

³⁶³SÜVEGES Márta [1990/1] 119.p.

³⁶⁴A mezőgazdasági szerződésekről szóló 1981. évi május 3-i 320. törvény 1 cikke értelmében

³⁶⁵Agrárjog Olaszországban című hiv. cikk 10. pontja utal a Codice Civile 1573. és 1629. §§-ira.

³⁶⁶PRUGBERGER Tamás [2010] 219.p.

ütközően szerződés megtámadására került volna sor. A földadásvételek kapcsán a széles körben alkalmazott³⁶⁷ elővásárlási jogok érvényesítése érdekében indultak peres eljárások, de azok sem zsebszerződések, hanem egyéni jogok sérülése miatt.³⁶⁸

Az öröklés kérdését a termőföld tulajdonjoga tekintetében is speciális szabályok rendezik. Az olasz jog is ismeri a szokásjogon alapuló öröklési rendet, miszerint a föld tulajdonjogát egyetlen örökös (maso chiuso vagy ahogy a német jogban ismerik, Erbhof szabályai szerint) szerzi meg.³⁶⁹ Így több örökös esetén a hagyatékot egyetlen örökös magához válthatja hozamértéken, sőt haszonbérletként akár egyoldalú jognyilatkozatával használatba veheti az 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.

1.2.2.2. 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

³⁶⁷Így elővásárlási jogot a haszonbérletnek, feles bérlőnek, részesbérlőnek, a szomszédos mezőgazdasági üzem tulajdonosának vagy akár a mezőgazdasági üzemben dolgozó családtagnak is biztosít a családi üzem megosztásának esetén. Lásd SÜVEGES hiv. mű

³⁶⁸SÜVEGES Márta [1990/1] 114.p. Mivel a minimális üzemméretet sem határozta meg a jogalkotó, így a törvényben meghatározottak hatás nélkül maradtak, és emiatt ilyen jellegű eljárások sem indultak.

³⁶⁹SÜVEGES Márta [1990/1] 124.p.

az általa hasznóbérelt földterületre. A hasznóbérelt 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.³⁷⁰

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.

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.³⁷¹ 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 Civil³⁷² 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 hasznóbérelt tekintetében van minimális hasznóbérelti idő; 9 év, amely meghosszabbítható automatikusan további 9-9 évvel. A bérlő halála esetén az

³⁷⁰PRUGBERGER Tamás [2010] 232.p.

³⁷¹Belga megállapodás:

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

letöltve: 2015.09.30.

³⁷²Belga Code Civil: <http://droitbelge.be/codes.asp#civ>, letöltve: 2015.09.30.

örököse folytathatja a bérleti jogviszonyt.³⁷³ 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.³⁷⁴ 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 örökös társait. 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.³⁷⁵

Az 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.³⁷⁶

Luxemburgban is magasak a földárak, a föld átruházásával, használatával kapcsolatos problémák nem merülnek fel. A mezőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzése központi szinten szabályozott,³⁷⁷ de külön feltételekhez nem kötött. Nincs korlátozás sem a természetes, sem a jogi személyek esetében sem,³⁷⁸ nincs a szerződést jóváhagyó eljárás, a spekulációt a piaci logika szorítja ki.

³⁷³KURUCZ Mihály [2001] 215.p.

³⁷⁴Belga Code Civil

³⁷⁵PRUGBERGER Tamás [2010] 230.p.

³⁷⁶Az 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: 2015.09.30.

³⁷⁷Az 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: 2015.09.30.

³⁷⁸Vevő 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: 2015.09.30.

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 ügyében³⁷⁹ 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.³⁸⁰

1.2.2.3. 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. 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.³⁸¹

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.

³⁷⁹C-484/93.sz.ügy, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:61993CJ0484>, letöltve: 2015.10.10.,

³⁸⁰Lásd TATTAY Levente [2009] 42.p.

³⁸¹National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law – 9-12 September 2015, Potsdam, Germany, p. 13.

Írorszáiban is csak az agráröröklést illetően található részletesebb szabályozás, az Ír Földbizottság (Irish Land Commission) 1999. március 31-i felosztásával³⁸² minden korlátozást eltöröltek, amely a földszerzéshez fűződött. A *Fearon-ügyben*³⁸³ 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.³⁸⁴

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 nem szakszerűen gazdálkodik a bérlő.³⁸⁵ 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 örökösét, 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

³⁸² Az ír Földbizottság: https://en.wikipedia.org/wiki/Irish_Land_Commission, letöltve: 2015.09.30.

³⁸³ 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.) <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:61983CJ0182&from=EN>, letöltve: 2015.10.10.

³⁸⁴ TATTAY Levente [2009] 41.p.

³⁸⁵ RENNIE, Donald [2010] 255-262.pp.

földtulajdonoson van, akinek bizonyítania kell, hogy a bérlő alkalmatlan.³⁸⁶ 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,³⁸⁷ így 2007-től a föld mindenkorai 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. Folyamatban van 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.³⁸⁸

2. Az EU agrárszabályozása a csatlakozás tükrében

Az Európai Unió agrárszabályozásra vonatkozó anyagát a dolgozat nem vizsgálja behatóan, mindössze a termőföldre vonatkozó szerzőskorlátozások szempontjából szükséges felvázolni a magyar csatlakozásnál figyelembe veendő szabályanyag alapjait.³⁸⁹

Az Európai Unió egy közös agrárpolitika (KAP)³⁹⁰ meghatározását tartotta

³⁸⁶Ennek 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.

³⁸⁷A 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 engedélyt 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.p.

³⁸⁸National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law – 9-12 September 2015, Potsdam, Germany, p.15.

³⁸⁹Lásd a csatlakozás kapcsán az új tagállamok földszabályozása tekintetében bővebben: SZILÁGYI János Ede [2010][2010/1] [2010/2], lásd még a közösségi birtokpolitika kapcsán KOROM Ágoston [2010]

³⁹⁰1962-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],

szükségesnek, melyet az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés³⁹¹ 38-44. cikkeiben³⁹² 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.³⁹³ A vidék támogatását különösen fontosnak tartja az EU.³⁹⁴

Európában jellemzően csökken a hasznosítható termőföldrét,³⁹⁵ pusztul a föld, és emiatt az ún. land-grabbing jelensége az EU-t is elérheti.³⁹⁶

Az uniós szabályozás a termőföldszerzésre vonatkozóan nem tartalmaz külön szabályokat, az alapelvekből – a tőke szabad mozgása, a személyek szabad mozgásának részét képező³⁹⁷ letelepedés szabadsága, a diszkrimináció általános tilalma alapján - vezeti le a nemzeti jogalkotás játékterének határait.³⁹⁸ Ezen alapszabadságokat - különösen a *letelepedés szabadságának*³⁹⁹ 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 nélkül⁴⁰⁰ kell megvalósítani a föld, mint tőke szabad mozgásának biztosítását, mely alapelv határozza meg lényegében a tagállamok birtokpolitikáit.⁴⁰¹

*A tőke szabad mozgása*⁴⁰² alapelv az Európai Unió gazdasági és monetáris

VANDENBERGHE, Jan [2015] 24-37.pp., míg a KAP 2003-as reformjáról SZILÁGYI János Ede [2005], a piacsabályozásról, mint a KAP első pilléréről lásd SZILÁGYI János Ede [2010/5]

³⁹¹EUMSZ

³⁹²Az EKSZ korábbi 32-38. cikke

³⁹³Közérthetően az Európai Unió Szakpolitikáiról Mezőgazdasági politika, 2014. Az Európai Unió Kiadóhivatala, Luxembourg, http://europa.eu/pol/index_hu.htm, letöltve: 2015.05.12.

³⁹⁴Magyarországon 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, Üveges Gábortól.

³⁹⁵SZILÁGYI János Ede [2014] 3-5. dia

³⁹⁶Land grabbing: https://en.wikipedia.org/wiki/Land_grabbing, letöltve: 2015.10.30., a jelenség a termőföldek nagymértékű felvásárlását jelzi, amely jelenleg főleg a fejlődő országokban tapasztalható.

³⁹⁷SZILÁGYI János Ede [2010] 270.p.

³⁹⁸SZILÁGYI János Ede [2010] 270.p.

³⁹⁹EUMSZ.49. cikk

⁴⁰⁰EUMSZ 345. cikk (az EKSz. korábbi 295. cikke) szerint: A Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet.

⁴⁰¹Lásd bővebben: KOROM Ágoston [2009], hivatkozva SZILÁGYI [2010/1] 90.p.

⁴⁰²Az EUMSZ 63. cikk (az EKSz. korábbi 56. cikke) (1) bekezdése alapján főszabály szerint tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti tőke mozgásra vonatkozó minden korlátozás. A (2) bekezdés alapján főszabály szerint ugyancsak tilos a tagállamok, valamint a

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 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.⁴⁰³

A *diszkrimináció általános tilalma*⁴⁰⁴ is vonatkozik e területre, amely nem jelent korlátozásmentességet,⁴⁰⁵ 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*⁴⁰⁶ alapján már több kedvezményben részesült, melyeket vámkedvezményekkel egészítettek ki. Az 1990 óta működő Phare program, az 1999-

tagállamok és harmadik országok közötti fizetési műveletekre vonatkozó minden korlátozás.

⁴⁰³A 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.

⁴⁰⁴EUMSZ. 18. cikk

⁴⁰⁵KECSKÉS László-SZÉCSÉNYI László [1997] 725.p.

⁴⁰⁶Kihirdette: az a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás kihirdetéséről szóló 1994. évi I. törvény.

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, 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.⁴⁰⁷ 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 tőkemozgás 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 igénybevételét 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 vállalkás.⁴⁰⁸ 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 agrárkamarak apparátusba vonása elég speciális magyar sajátosság.

Az EU a tárgyalások során az azonnali csatlakozás fent említett előnyei

⁴⁰⁷Lásd PETE Nándor [2003]

⁴⁰⁸A közösségi támogatások kifizetése és azok ellenőrzése egy Integrált Igazgatási és Ellenőrzési Rendszer keretében történnek.

mellett saját érdekként a már meglévő tagországok érdekeit figyelembe véve arra törekedett, hogy az újonnan belépő, csatlakozó államok⁴⁰⁹ 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 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.⁴¹⁰

⁴⁰⁹Lásd SZILÁGYI János Ede [2010/2], KOROM Ágoston [2010][2011][2012/1]

⁴¹⁰2010. 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 luxemburgi 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 kötelezettségszegés megállapítása iránt indított eljárásban Magyarországot elmarasztalta. Tekintettel arra, hogy olyan szabályozást fogadott el és alkalmaz, amely előírja, hogy az általa meghatározott feltételek között etilalkohol szeszfőzdeben 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.

C-115/13. sz. ügy,

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/letoltve:2015.02.28>.

Ismét kötelezettségszegési 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.

Magyarország uniós 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 *közérdekkkel* indokolható,⁴¹¹ amely közérdek nem alapozható gazdasági okra.⁴¹² Konkrétan pedig meg kell megfelelnie az Európai Unió alapelveinek.

Már 1987-ben született döntés a diszkrimináció tilalmának érvényesítése kapcsán Görögországgal szemben,⁴¹³ 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.⁴¹⁴ A görög államterület több, mint 50 %-át érintette ugyanis ez a szabály, ezért jelentőségből fakadóan olyan korlátozásnak minősítette, amely az általános diszkrimináció-tilalomhoz képest a nemzeti elbánás tükrében speciális diszkriminációt jelentett.⁴¹⁵

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.⁴¹⁶

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-kotelezettsegszegesi-eljaras-indul-magyarorszag-ellen-a-hazi-palinkafozes-miatt/>, letöltve: 2015.02.28.

Újabb csatára indul ellenünk az EU a pálinka-szabadságharcban, HVG.hu, 2015. február 26., http://hvg.hu/gazdasag/20150226_Ujabb_csatart_inditott_Magyarorszag_ellen letöltve: 2015.02.28.

⁴¹¹KAPRONCZAI István [2011] 61.p.

⁴¹²A gazdasági okok nem tekinthetők a közérdeket érvényesítő kötelező elvárásoknak, TATTAY Levente [2009] 38.p.

⁴¹³Európai Közösségek Bizottsága kontra Görögország 305/87. számú ügyben 1989. május 30-án hozott ítélet, lásd még: SZILÁGYI János Ede [2010/1] 89.p.

⁴¹⁴TATTAY Levente [2009] 40.p.

⁴¹⁵SZILÁGYI János Ede [2010] 270.p.

⁴¹⁶A 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.p.

Magyarországnak az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló, 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*.

3. 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 korlátainak megszüntetése és a földhasznóbérlet területi és időtartami korlátainak megszüntetése.⁴¹⁷

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 figyelembe vétele. Minden tagállami szabályozást külön

⁴¹⁷Az Európai Unió 97/C-220/06 közleménye szerint, hivatkozva: TATTAY Levente [2009] 38.p.

értelmez a Bíróság, mivel annyira eltérőek lehetnek azok, hogy nem lehet összemérni, így átvenni sem lehet a megállapításokat⁴¹⁸ az egyik tagállamról a másikra.

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.⁴¹⁹ Ezzel kapcsolatban további vita bontakozott ki a szakirodalomban, mivel Burgerné liberális felfogásához képest Tanka Endre Korom Ágoston álláspontjával⁴²⁰ szemben úgy véli, hogy a KAP egy közösségi birtokpolitika,⁴²¹ amely a nemzeti szabályozás közösségi joggal való egyeztetetősége szempontjából ez utóbbinak nagyfokú kötőerőt tulajdonít,⁴²² 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.⁴²³

A dolgozat 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,⁴²⁴ mivel a közösségi joganyag elsőbbsége nem kérdéses, a mezőgazdasági földterületek forgalmának korlátozását az EU 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

⁴¹⁸Lásd bővebben erről KOROM Ágoston írásait [2010], [2011], [2013]

⁴¹⁹BURGERNÉ Gimes Anna [2003] 822.p.

⁴²⁰KOROM Ágoston [2010]

⁴²¹TANKA Endre [2010] 407.p.

⁴²²NAGY Frigyes [2010] 782.p. is kijelenti, hogy az EU-ban nincs közös birtokpolitika, az nemzeti hatáskörben marad.

⁴²³A vitáról lásd még KAPRONCZAI Miklós [2011] 61.p.

⁴²⁴A dolgozat éppen ezért ezzel nem kíván behatóan foglalkozni.

szerezési korlátozások és tilalmak hogyan érik el a kívánt célt.

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 dolgozat 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 dolgozat 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 határozták meg - ezért egy rövid kitekintést érdemes tenni.⁴²⁵

Ahogy az említésre került, a földbirtokrendszert illetően a magántulajdon, az államosítás, majd a magántulajdon újbóli érvényre jutása határozta meg a viszonyokat, illetve a mindenkor 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.⁴²⁶ Az 1920. évi XX. törvénycikkben foglaltak is csak kis mértékben hatottak ki a nagybirtokokra, így a Nagyatádi-féle földreform nem ingatta meg annak alapjait.⁴²⁷ 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

⁴²⁵Lásd ehhez bővebben HEGYES Péter [2015], KURUCZ Mihály [2008], SERES Imre [1981] és KOZMA Ágota: A magyar földtörvények rövid történeti áttekintése 1945-től 1994-ig

⁴²⁶A földbirtok szocializálásával. SEBESS Dénes [1933] 39.p.

⁴²⁷KURUCZ Mihály [2008] 15.p.

joga, az elővásárlási joga, a jogi személyek szerzési tilalma, az elidegenítési és terhelési tilalmak lehetőségei, valamint a földforgalom hatósági ellenőrzési rendszere.⁴²⁸

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,⁴²⁹ 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-jelleget⁴³⁰ 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 ilyenképpen 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

⁴²⁸KURUCZ Uo.16.p.

⁴²⁹Az 1946. évi IX. törvény zárta le a földosztás körül kialakult vitákat, lásd: HEGYES Péter [2015] 11.p.

⁴³⁰KURUCZ Mihály [2008] 17.p.

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 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.⁴³¹

Teljesen szerzőképtelennek minősültek az elmebetegek, a gyengeelméjűek, a nyereségvágyból elkövetett szabadságvesztésre ítélték, 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 éppen hogy az idegenek távoltartása volt a fő cél.

A legelőket a községek osztatlan tulajdonába adták,⁴³² 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 kijutást⁴³³ a környező földek magántulajdonba adása akadályozhatta. A legelők helyzetét már csak amiatt is

⁴³¹ A hatósági engedélyezés intézménye nem idegen a magyar jogtól.

⁴³² Az 1913: X. t.c. az osztatlan közös legelőkről lehetőséget adott erre, de ezzel magánjogi, telekkönyvi, közigazgatási problémák egész sorozatát okozta. „Az úgynevezett ’közirtokosságok’ magánjogi lényegének jelentősége nemcsak félreértett, elhanyagolt tétele a jogfejlődésnek, hanem azok fizikai tárgya a közigazgatási 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 közigazgatási 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 termelési tényezők körében, melyek stabilizálása az újabb közigazgatási törekvések legfőbb célja, a paraszt népelemnél.” SEBESS Dénes [1933] 63-64.pp.

⁴³³ Lásd bővebben PRUGBERGER Tamás [2012] 62-65.pp.

érdemes kiemelni, mert a Tft. rendszerében később fellelhető a legelőbirtokossági társulat a szerzéskorlátozási kivételek közt, és bár valójában gyakorlatilag nem is létezett e jogintézmény, a Tft.-ben benne volt annak hatálybalépésétől egészen 2001. december 31-ig.⁴³⁴

Egy birtokegység annyi volt, amennyit egy család a maga erejével meg tudott művelni. A juttatott birtokokra tíz év elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték 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 átléphettek 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 tettetést kizárták az igénylésből.⁴³⁵

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.⁴³⁶ 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 folyamánként a magántulajdon jelentőségét veszítette. Az 18075/1951. FM rendelet, amelyet az Elnöki Tanács 1956. évi 15. számú törvényerejű rendelete erősített meg, alapot nyújtott a földújrendezésre. Mivel itt alapvetően arról volt szó, hogy a magántulajdoni rendszert lebontva az állami tulajdonba vonás legyen a

⁴³⁴Tft. 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.

⁴³⁵Már ebben az időszakban is felmerült a büntető szankciók alkalmazása, akárcsak a későbbiekben az Fftv.-vel harmonizáló új Btk. tényállás esetében.

⁴³⁶KURUCZ Mihály [2008] 17.p.

meghatározó, ezért itt földszerzésről nem beszélhetünk, mivel az gyakorlatilag megszűnt.

Az 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 szerezhettek, amely a különböző művelési águ 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 termelőszövetkezetekbe 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 termelőszövetkezeti 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 voltaképpen 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 kataszter 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, értéktlenebb 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 szerezhethet. A haszonbérletekre ugyanezt a megkülönböztetési kvótát alkalmazta a jogszabály, az élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó 20-25 kataszteri holdat, a többi személy 1 kataszteri holdat szerezhethet az egybeszámítás módszerének figyelembe vétele mellett.

A föld forgalma szigorú engedélyezési eljáráshoz volt kötve, amelynek lebonyolítását a járási tanács mezőgazdasági osztálya végezte. 1959-ben⁴³⁷ 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,⁴³⁸ a földmagántulajdon „társadalmasítása” megkezdődött, amelynek a termelőség-tervezési közös földhasználat volt az alapja.⁴³⁹

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 termelés forma 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 betagosítását, 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 termelőség-tervezési taggá. Kurucz Mihály szerint ez iktatta ki az 1945. évi földosztás és földreform eredményeit,⁴⁴⁰ és tette azt semmissé, megnyitva ezzel a korlátlan utat a termelőség-tervezési földtulajdon számára. A földszerzés a

⁴³⁷1959. évi 24. törvényerejű rendelet

⁴³⁸A 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.p. hivatkozva SZERENCSES Károly [1997] 333-362.pp.

⁴³⁹SERES Imre [1981] 39.p.

⁴⁴⁰KURUCZ Mihály [2008] 19.p.

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 földtulajdon⁴⁴¹ 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. törvény⁴⁴² különválasztotta a földtulajdont és a földhasználatot, mivel a tévesztés következtében a tulajdonosok földjein folyt a kollektív termelés. A termelőszövetkezeti tagsági jogviszony a háztáji földhasználat jogcímévé vált, amelynek erősen munkajogviszonyhoz közelítő jelleget adott az a körülmény, hogy munkajogviszony meglétéhez kötődött a földhasználati jogcím.⁴⁴³

Az 1970-es években kifejezetten a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmára vonatkozóan született meg az 1977. évi 27. törvényerejű rendelet,

⁴⁴¹A 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 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 termelőszövetkezet tagjának személyi földhasználat a háztáji földön valósul meg.

(2) A háztáji földhasználat kérdéseit a Tv. szabályozza.

⁴⁴²A mezőgazdasági rendeltetésű földek védelméről 1961. évi VI. törvény

⁴⁴³SERES Imre [1981] 78.p.

amely a föld tulajdonlási és tulajdonszerzési korlátait módosította. Az élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó személy legfeljebb 3 hektár, míg más személy 6000 m² földterületet szerezhette. 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 szerezhette, aminek 6000 m² 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.⁴⁴⁴

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. törvény⁴⁴⁵ 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,⁴⁴⁶ 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 kifejezést⁴⁴⁷ alkalmazza, amelynek pontos definícióját nem adja meg, de azt a föld kifejezés szinonimájaként használja.

Az Ftv. végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet (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

⁴⁴⁴ Az 1976. évi 33. tvr. vezette be a tartós földhasználati jogot (termelés céljára 30, épületre legalább 50 évre), amelyhez hatósági jóváhagyás volt szükséges.

⁴⁴⁵ Ftv.

⁴⁴⁶ Termőföld, építmény elhelyezésére szolgáló föld, különleges rendeltetésű föld, hasznosításra alkalmatlan föld. Ftv. 4. § (1) bekezdése

⁴⁴⁷ Az Ftv. I. §-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).

erdőgazdálkodással feladatszerűen foglalkozó jogi személy; a földcserére és a földrendezésre vonatkozó rendelkezések szempontjából pedig az a jogi személy is, aki termőföldet tart használatában.⁴⁴⁸

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 állampolgár, akinek állandó lakóhelye külföldön van.⁴⁴⁹ Zártkertnek minősült a település külterületének nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan része, amelynek az a rendeltetése, hogy a magánszemélyek termőföld tulajdona és használata ott állandósuljon.⁴⁵⁰

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 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,

⁴⁴⁸Vhr. 1. § e) pontja

⁴⁴⁹Vhr. 1. § f-g) pont

⁴⁵⁰Vhr. 1. § y) pont

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 megszerezhető 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 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.⁴⁵¹

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.⁴⁵² 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

⁴⁵¹Ftv. 40. § (2) bekezdése

⁴⁵²Így például, ha a tulajdonos kilépett a mezőgazdasági szövetkezetből, kizárták, kívülálló volt, vagy meghalt és az örököse volt kívülálló. Ftv. 30. § (1) bekezdése

rendelkezett.⁴⁵³

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 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

⁴⁵³Ftv. 38. §

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.⁴⁵⁴ 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 lehetőségeit specializálta a föld esetében. Így azonnali hatállyal felmondhatta a szerződést a haszonbérbeadó, ha a haszonbérlet a föld használatát másnak átengedte (alhaszonbérbeadás tilalma), vagy hozzájárulás, illetve az építésügyi szabályok megszegésével építkezett a termőföldön, illetve ha a haszonbérlet a föld rendeltetését, vagy művelési ágát hozzájárulás vagy jogszabályi előírás megsértésével változtatta meg.⁴⁵⁵ A haszonbérlet 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 haszonbérlet ebben az esetben kijelölhette azt a magánszemélyt, aki a helyébe lép, és folytatja a haszonbérleti jogviszonyt az addigi feltételekkel.⁴⁵⁶ Ez a haszonbérbeadó bérletválasztási szabadságát sértette, ráadásul, mivel a haszonbérleti szerződésnek van egy meglehetősen bizalmi eleme, ezt a bizalmi viszonyt is megingathatta a bérletkijelölésnek 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

⁴⁵⁴Az Ftv. azért is fontos ebből a szempontból, mert e szabályrendszere az Fftv.-ben is visszaköszön.

⁴⁵⁵Vhr. 68. § a) b) c) pontjai

⁴⁵⁶Vhr. 69. §

elrendelni.⁴⁵⁷ A módosítás rendelkezéseit már a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kellett.

A földekre vonatkozóan elővásárlási jogokat állapított meg, biztosította azt a föld hasznobérlője, 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.⁴⁵⁸

A földtörvény termőföld-hasznosítási kötelezettséget felrőhatóan 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 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 meghatároznia, így a jogviszonyok végleges rendezése is a jogalkotó belátásán múlik, amelyre vonatkozóan az Alkotmánybíróság elutasította a jogalkotás ütemének megkérdőjelezésére irányuló indítványokat.⁴⁵⁹

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

⁴⁵⁷1989. évi XIX. törvény 6. §, az Ftv. 23. §-át állapította meg ilyen szövegezéssel.

⁴⁵⁸1990. 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.

⁴⁵⁹Lásd például a 13/1992. (III.25.) AB határozat, valamint a 24/1992. (IV.21.) AB határozat.

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 tulajdonjogok a közjogi korlátozása, illetve az ügyletek hatósági jóváhagyáshoz kötése önmagában nem alkotmányellenes, azonban azt vizsgálni kellett, hogy a korlátozás ne legyen aránytalan,⁴⁶⁰ 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. Ahogy azt említette a dolgozat, 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

⁴⁶⁰A 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 termelőszövetkezetekről 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 termelőszövetkezetek 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.

birtokában voltak a megfelelő információknak.⁴⁶¹

Az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény⁴⁶² 1991. augusztus 10. napján lépett hatályba, és alapelveként a részleges jóvátételt, részleges kártalanítást tűzte ki célul.

A kárpótlási folyamat négy törvény keretei mentén zajlott.⁴⁶³ 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.⁴⁶⁴

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 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 tárgyaként 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,⁴⁶⁵ és a hatálybalépést

⁴⁶¹KURUCZ Mihály [2008] 20.p.

⁴⁶²Kpt.

⁴⁶³1991. évi XXV., 1992. évi XXIV., 1992. évi XXXII. és az 1992. évi IL. törvények

⁴⁶⁴Ezzel kapcsolatban lásd még PRUGBERGER Tamás [2015], [1993], [1997/1], [1995]

⁴⁶⁵A Kpt. 5. § (2) bekezdése: A kárpótlási jegy bemutatóra szóló, átruházható, a kárpótlás összegének

követő három évig a jegybanki alapkamat 75 %-ának megfelelően kamatozott. A kárpótlási jegyet fel lehetett használni többek között termőföld megszerzésére is.⁴⁶⁶

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 elveszett tulajdoni tárgy értékét meg sem közelítette.⁴⁶⁷

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 értékesítésre⁴⁶⁸ 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 tanya körüli földterületre.⁴⁶⁹ A föld kárpótlási célú árverésen történő megszerzéséhez nem írtak elő mezőgazdasági szakképesítést, ami a föld megfelelő hasznosításához vezethetett volna.⁴⁷⁰ 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 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

megfelelő, az állammal szemben fennálló követelést névértéken megtettesítő értékpapír.

⁴⁶⁶De 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

⁴⁶⁷28/1991.(VI.3.) AB határozat, de lásd még a témával kapcsolatban a 4/1996. (II.23.) AB határozat, 15/1993. (III.12.) AB határozatokat is.

⁴⁶⁸Kpt. 20. §-a

⁴⁶⁹Kpt. 22.§v (2) bekezdése

⁴⁷⁰CSÁK Csilla [2007] 4.p.

ekkorra már a korábban előirányzottaknak megfelelően a nagyüzemi - termelőszövetkezeti - termelés volt meghatározó, így nem volt elvárható, hogy a földtől elszakadt új birtokosok egy átgondolt földbirtokpolitikai koncepció nélkül, egyszerűen csak elkezdjenek működni.

Sőt, a folyamat abban csúcsosodott ki, 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 potom 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.⁴⁷¹ Kurucz Mihály szavaival élve: „Korlátlanul bárki, bárhol, bármilyen művelési ágú földre licitálhatott és a könnyedén felvásárolt kárpótlási jegyekkel tekintélyes ingatlanvagyonhoz juthatott.”⁴⁷²

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,⁴⁷³ amelynek rendezése szükséges.⁴⁷⁴

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.⁴⁷⁵

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,⁴⁷⁶ amelynek ezen folyamatokat figyelembe kellett vennie. A kárpótlási folyamatban a föld árujellege hangsúlyozódott, és a kialakulatlan piaci viszonyok között a spekulációk melegágya lett a földtulajdon

⁴⁷¹Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntés (az újPtk. hatálybalépésével kapcsolatban lásd az 1/2014. Polgári jogegységi határozatot), EBH 2001. 425.

⁴⁷²KURUCZ Mihály [2008] 20.p.

⁴⁷³HEGYES Péter [2015] 22.p.

⁴⁷⁴Lásd a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005. (IV.8.) Korm.rendelet

⁴⁷⁵CSÁK Csilla [2008] 66.p.

⁴⁷⁶Tft.

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.⁴⁷⁷ Ez először egy tízéves időszakra vonatkozó előíráscsomagot tartalmazott,⁴⁷⁸ 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 figyelembe vételét jelentette. Ennek legalapvetőbb elvárása a *nemzeti elbánás* követelménye,⁴⁷⁹ amely szerint a közösségi vállalatoknak és állampolgároknak a letelepedését és a tevékenységét illetően olyan elbánást nyújt Magyarország, amely nem kedvezőtlenebb a saját vállalatainak és állampolgárainak biztosítottnál.⁴⁸⁰

⁴⁷⁷1994. 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.

⁴⁷⁸Európai 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.

⁴⁷⁹KURUCZ Mihály [2008/1] 3.p.

⁴⁸⁰Európai 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

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.⁴⁸¹ 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.⁴⁸² 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 történő megkülönböztetések is ésszerűtlenek, azok nem fűződnek agrártevékenységhez.⁴⁸³

Kétséggel igaz, hogy a szerzőképes jogalanyok közötti különbségtétel nem kapcsolódik a mezőgazdasági tevékenységhez, nincsenek prioritások, mint más nyugat-európai modelleknél, ahol az alulról szervesen szerveződő családi gazdasági üzemforma a meghatározó alapegység és minden e köré szerveződik. Ráadásul, amit

vállalatainak és állampolgárainak biztosítottánál, 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 biztosítottánál. 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.

⁴⁸¹Európai 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 képviselőiteinek, 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.

⁴⁸²Tft. 2. § (2) bekezdése

⁴⁸³KURUCZ Mihály [2008/1] 3.p.

a legtöbben bírálják az az egységes birtokpolitikai koncepció hiánya, amely a Tft.-t egységben tarthatta volna. Ezt a koncepció igyekezett megvalósítani az Fftv., amelynek taglalásra később tér ki a dolgozat.

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:⁴⁸⁴

- 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 termőföldet a tőkeerős külföldiek szerzik meg.

⁴⁸⁴Különös tekintettel a Tft. indokolásában foglaltakra

- 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.⁴⁸⁵
- 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. Legszenbetűnőbben 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

⁴⁸⁵35/1994. (VI.24.) AB határozat

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 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* szerezhette olyan mértékben, hogy tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (AK) értékű termőföld legyen.⁴⁸⁶

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

⁴⁸⁶Tft. 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.p.

négyzetméter területű önálló ingatlanként kialakított tanya⁴⁸⁷ 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 tulajdonszerzésénél is alkalmazni kellett,⁴⁸⁸ 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 lépni a birtokmaximálásban megnyilvánuló szerzési korlátozásokat.⁴⁸⁹

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.⁴⁹⁰

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,⁴⁹¹ valamint a közalapítvány szerezhettek termőföldtulajdont, míg az egyházi jogi személy végintézkedés, illetve ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján szerezhettek termőföldre vonatkozóan tulajdonjogot. A belföldi jogi személyek általános földszerzési tilalma a szerzési

⁴⁸⁷Tanya: a település külterületén levő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás) céljára létesített lakó-, illetőleg gazdasági épület, épüle csoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

⁴⁸⁸Azonban a külföldieknek erre vonatkozóan egy szerzési engedélyt kellett beszerezniük.

⁴⁸⁹KURUCZ Mihály [2008] 21.p.

⁴⁹⁰SÓLYOM László alkotmánybíró párhuzamos indokolása a 35/1994. (VI.24.) AB határozathoz

⁴⁹¹2002. január 1. napjáig

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.⁴⁹²

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 azok a földek, amelyek már a jogi személy jogelőd je tulajdonában voltak.⁴⁹³

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 szerezhető 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 bírálatában kiemelte, hogy a legelőbirtokossági társulatra vonatkozó szabályozás nem született meg, így rájuk nézve nemlétező szabályokra alapítottnak 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

⁴⁹²SÓLYOM László alkotmánybíró különvéleménye a 35/1994.(VI.24.) AB határozathoz, és KURUCZ Mihály [2008] 21.p.

⁴⁹³A Tft. 6. § (4) bekezdését a 2007. évi CXXIV. törvény módosította. De az EBH2004.1088. megállapította, hogy a termőföld tulajdonjogának kiválással történő megszerzése nem lehetséges.

tagok között szétoszzák. 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 módosításával⁴⁹⁴ kizárta e társulatokat azzal, hogy a kivételek közé már nem sorolta azokat, így az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat 2002. január 1. napjától nem szerezhette 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 nincs lehetőség a termőföldtulajdon megszerzésére. Sőt, ha a közalapítványnak a közcélú működése indokolta a szerzőképeség 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 diszkriminatívnek - 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 alapján⁴⁹⁵ bekerült a jelzáloghitelintézet is.

2.1.3. A külföldiek termőföldtulajdon-szerzése

A Tft. alapján az uniós csatlakozásig érvényes rendelkezés szerint *külföldi*⁴⁹⁶ természetes és jogi személy⁴⁹⁷ 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

⁴⁹⁴2001. évi CXVII. törvény a 2. §-ával módosította a Tft. 6. § (1) bekezdését.

⁴⁹⁵1997. június 7-től kezdődő hatállyal.

⁴⁹⁶Külföldi 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.

⁴⁹⁷A külföldiek ingatlanszerzéséről lásd KISS Ferenc [2000]

tartozó termőföld tulajdonjogának megszerzése, illetve a törvény hatálybalépésekor a kisajátítás folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld, a közös tulajdon megszűntetésével 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 jogcímeiken sem szerezhették 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 külföldi földárak közötti különbséggel támasztotta alá, ami az AB szerint nem alkotmányellenes.⁴⁹⁸ 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 feles bérlet, 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*

⁴⁹⁸35/1994. (VI. 24.) AB határozat

és külföldi jogi személy is a belföldiekre meghatározott időtartamra köthetett.⁴⁹⁹ Az Európai Megállapodással is összhangban volt e szabályozás, mivel elegendő volt a hasznóbérleti jog megszerzését biztosítani jogszabályban.

Nem volt lehetőség *örökhasznóbérleti* jogviszony létrehozására. A határozott időre szóló hasznóbérleti szerződést a hasznóbérbe adó rendes felmondással nem szüntethette meg, arra azonnali hatállyal történő felmondására volt lehetőség. A hasznóbérlő olyan esetben, ha már nem volt elvárható a hasznóbérleti jogviszony folytatása, felmondhatta a jogviszonyt azzal, hogy a tulajdonos hozzájárulásával kijelöli azt a magánszemélyt, aki helyette a hasznóbérleti jogviszonyt folytatja.

A hasznóbérelhető terület nagyságát is meghatározta a Tft. a termőföld tulajdonjogának megszerzésének megfelelően. Így legfeljebb 300 hektár, illetve 6000 AK értékű termőföldet vehetett hasznóbérbe 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 nagyságú vagy 50000 AK értékű termőföldet vehetett hasznóbérbe, amiből ki kellett hagyni a szövetkezet tagjától, illetve a gazdasági társaság üzletrésztulajdonosaitól hasznóbérelt 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 felesbérlet 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 felesbérlet 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.⁵⁰⁰

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 felesbérlet és a részes művelés tekintetében a jogszabály

⁴⁹⁹Tft. 14. §

⁵⁰⁰PRUGBERGER Tamás [2014] 166.p.

szerint a haszonbérletre vonatkozó szabályok voltak alkalmazandók a haszonbérleti idő és haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozó szabályok kivételével. Ez azt jelenti, hogy a bérlehető 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 felesbérlet 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.

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 kellett, hogy tűnjön, ha a szerzésnek akadálya van.

A tulajdonszerzési korlátozásokba ütköző szerződés jogkövetkezménye⁵⁰¹ 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,⁵⁰² 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 ügyészt⁵⁰³ is feljogosította. Amennyiben nem a teljes szerződés, hanem csak annak valamely szerződési kikötése semmis, akkor is az egész szerződés érvénytelen.

⁵⁰¹ A termőföldek megszerzésére irányuló egyes jognyilatkozatok érvénytelensége kapcsán lásd CSAK Csilla-PRUGBERGER Tamás [2010]

⁵⁰² Tft. 9. §

⁵⁰³ Tft. 9. § (2) bekezdése

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,⁵⁰⁴ míg a szerződés érvényességét a megkötésekor hatályos anyagi jogi szabályok szerint kellett megítélni.⁵⁰⁵ 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.⁵⁰⁶

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,⁵⁰⁷ ha pedig felmerült az, hogy a földhasználatra bármely jogcímen irányuló szerződés jogszabályba ütközik, akkor az ingatlanügyi hatóság értesítette az ügyészt a jogszabályba ütköző bejegyzés vagy magának a szerződésnek a megtámadása céljából.⁵⁰⁸ 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

⁵⁰⁴BH 2001. 452.

⁵⁰⁵BH 2000. 396.

⁵⁰⁶Tft. 25/C. § (2) bekezdése

⁵⁰⁷Tft. 25/B. § (4) bekezdés

⁵⁰⁸Tft. 25/C. § (1) bekezdés

esetén előzte meg ezeket a Magyar Állam az elővásárlásra jogosultak sorrendjében.⁵⁰⁹

Az előhasznábérleti jogot a törvény a volt hasznábérló részére biztosította, amely csak abban az esetben nem illette meg őt, ha a hasznábérleti szerződést a hasznábérbeadó azonnali hatállyal mondta fel, tehát nyilván a hasznábérló olyan magatartása következtében, amely a termőföldet hátrányosan befolyásolta, vagy a tulajdonos rendelkezési jogát csorbította.⁵¹⁰ Az elővásárlási jog és előhasznábérleti jog kifejtését lásd a problémákat összegző következő pontban.

3. A Tft. módosításainak hatása

A Tft.-t 1994 és 2013 között több alkalommal módosították,⁵¹¹ 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 korlátainak nemlétéről.

A 2001. évi CXVII. törvény a Tft.-t úgy módosította, hogy elvileg a családi gazdaságok kialakítására törekedett és ezen üzemformához 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 előhasznábérleti jogok sorrendjének felállításával. A földbirtok-politikai irányelvekről szóló 48/2002. (VII.19.) OGY határozat⁵¹² 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 hasznábérleteket, mivel

⁵⁰⁹Tft. 10. §

⁵¹⁰A hasznábérbeadó 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

⁵¹¹A módosítások kapcsán lásd VASS János [2003], a földtulajdoni és földhasználati jogok tekintetében további munkáit [2007] [2003][1994][1993]

⁵¹²Hatályon 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.

azok időtartamát 50 évben maximálta.

Megjelent a *közeli hozzátartozó* kiemelése és a *szívességi földhasználat* fogalma a 2002-es módosítás⁵¹³ 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.⁵¹⁴ 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.⁵¹⁵

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

3.1.1. A családi gazdaság nem jogalany

Az indítványozók a jogbiztonságot sértőnek találták a *családi gazdaság*,⁵¹⁶ *családi gazdálkodó*⁵¹⁷ és a *helyben lakó*⁵¹⁸ megadott definícióját, mivel családi gazdálkodó

⁵¹³Lásd még OLAJOS István [2002], [2002/1], [2002/2] és OLAJOS István-PRUGBERGER Tamás [2002]

⁵¹⁴KURUCZ Mihály [2008/1] 4.p.

⁵¹⁵Tft. 5. § (2) bekezdése, hatályos 2002. szeptember 2- től

⁵¹⁶*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.

⁵¹⁷*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

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, 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.

3.1.2. A mezőgazdasági tevékenység fogalma

A *mezőgazdasági tevékenység*⁵¹⁹ fogalmával kapcsolatban is felmerültek alkotmányossági aggályok, mivel azt a jogszabály úgy határozta meg, hogy az nem felelt meg a Központi Statisztikai Hivatal⁵²⁰ 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

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

⁵¹⁸*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.

⁵¹⁹növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás (Tft. 3. § k) pontja)

⁵²⁰KSH

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,⁵²¹ vagyis annak megkezdését 2005. január 1. napjáig, így bárki élethivatásszerűen gazdálkodóvá válhatott, nem volt hátrányos megkülönböztetés ebben a tekintetben sem.

3.1.3. A földhasználati szerződés kötelező bejelentésének elmulasztása jogkövetkezményének aránytalansága

Az indítványozók sérelmezték azon törvényi rendelkezést⁵²² is, miszerint a *földhasználati szerződések* kötelező bejelentésének elmulasztásához⁵²³ 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. 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 e polgári jogi szankció nem tekinthető a jogbiztonság megsértésének.

3.1.4. 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

⁵²¹2001. évi CXVII. törvény 18. § (4) bekezdése

⁵²²Tft. 25/A. § (6) bekezdése, 25/D. § (3) bekezdése

⁵²³A földhasználati ellenőrzés hiányosságai kapcsán lásd PRUGBERGER Tamás [1999/1]

Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény⁵²⁴ 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 három éves 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.

3.1.5. 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.⁵²⁵

Az elővásárlási jog Ptk.-beli általános szabályai alkalmazandók a 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 a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet tartalmazza.

⁵²⁴Földalaptv.

⁵²⁵ANDRÉKA Tamás [2010] 18.p.

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.⁵²⁶ A jogosultak értesítése kifüggesztéssel – a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog esetén külön írásban – történt.⁵²⁷

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 haszonbérő, felesbérő, 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. napjától⁵²⁸ 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 élő családtag,
- c) helyben lakó szomszéd,
- d) helyben lakó,
- e) magyar állam,
- f) haszonbérő, felesbérő, 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

⁵²⁶CSÁK Csilla [2008/1] 105.p.

⁵²⁷Az 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.

⁵²⁸2001. évi CXVII. törvény 4. §

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 elő⁵²⁹ azzal, hogy a Magyar Állam nevében a Nemzeti Földalapkezelő által kijelölt személyt kell érteni, a haszonbérlet - a részesművelőt és a felesbérlet nem említette a jogszabály - pedig, ha nem azonnal felmondással szűnt meg a haszonbérleti szerződése.

3.

2002. szeptember 2-től⁵³⁰ lényegében 2010. augusztus 31-ig az elővásárlásra jogosultak sorrendje:

a) haszonbérlet, felesbérlet, részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet 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 őstermelő és egyéni vállalkozó, valamint

- a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy részvényese a sorrend

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 ügyszavazást kívántak kezdeményezni az Országos Választási Bizottságnál⁵³¹ annak érdekében, hogy a családi gazdálkodót első helyen illesse meg az elővásárlási jog termőföld és tanya

⁵²⁹Tft. 21. §

⁵³⁰2002. évi XXIII. törvény 22. § (3) bekezdés: A népszavazáshoz való jog, mint alanyi jognak a korlátját csak törvény állapíthatja meg, CSAK Csilla [2010] 77.p.

⁵³¹OVb

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 alkotmánysértést, a jogalkotó ugyanis az alkotmányos keretek között marad, ha a közérdekűség megléte esetén az elérni kívánt céllal arányos módon korlátozza a tulajdonhoz való alapjogot.⁵³²

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,⁵³³ 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.

⁵³²15/2001. (IV.18.) AB határozat

⁵³³aki a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező termőföldet vagy tanyát a haszonbérleti ajánlat közlését megelőző egy éven belül haszonbérletre; több haszonbérelő közül a legutóbbi

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 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.⁵³⁴ 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 előhaszonbérleti joggal kapcsolatban is hasonlóan érvelt az AB. Annyiban azonban más volt a kiindulópont, hogy a haszonbérleti szerződésnek a jellegéből fakadóan létezik egy bizalmi eleme, amely a haszonbérelő kiválasztásánál lényeges szempont. Az előhaszonbérleti jog gyakorlása ezt a bizalmi elemet sértheti; olyan tulajdonkorlátozást jelenthet, ami a tulajdonnal való rendelkezési jog kiüresítését eredményezheti a haszonbérbeadó 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.⁵³⁵

Bobvos Pál szerint az előhaszonbérleti jogok alkalmazása esetén a szomszéd

⁵³⁴A 7/2006. (II.22.) AB határozat meghozatalakor a birtokpolitika privilegizálni kívánt szereplői a földet megművelők, a családi gazdálkodók, őstermelők és egyéni mezőgazdasági vállalkozók voltak.

⁵³⁵Uaz.

szakképzett és főállású gazdálkodó, vagy az életképességre alkalmas méretű föld gazdálkodójának az előnyben részesítése lett volna indokolt.⁵³⁶ 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.

4. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásának hatása a földszerzés szabályozására

4.1. Felkészülés és csatlakozás

Magyarország már az Európai Megállapodásban⁵³⁷ kifejezte az európai integrációs folyamathoz történő csatlakozás iránti igényét, melynek eredményeként - hosszas tárgyalások után - 2003. április 15. napján írta alá⁵³⁸ 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 népszavazást⁵³⁹ is figyelembe véve Magyarország 2004. május 1-jétől az Európai Unió tagja.⁵⁴⁰

A nemzeti elbánás elvének⁵⁴¹ szellemében a Csatlakozási Okmány⁵⁴² 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 polgárait is a belföldiekkel azonos tekintet alá eső módon megvalósítsa. A kritériumokat

⁵³⁶BOBIVOS Pál [2010] 45.p.

⁵³⁷A megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvényt hatályon kívül helyezte a 2012. évi LXXVI. törvény

⁵³⁸A 37/2003. (IV.15.) OGY határozatban kapott felhatalmazás alapján

⁵³⁹Népszavazás 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: 2015.09.30.

⁵⁴⁰A 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.corvinusembassy.com/ep/index.php?page=8&content=8>, letöltve: 2015.09.30.

⁵⁴¹Európai Megállapodás 44. cikk 89. pontja, továbbá a földszerzésre vonatkozó egyes tagállami jogszabályok formájuk és kitűzött céljaik tekintetében eltérhetnek egymástól (C-370/05. sz. ügy)

⁵⁴²Lásd KOROM Ágoston [2013], illetve a közösségi jog moratórium lejártát követő kereteiről KOROM Ágoston [2009]

megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni, a mezőgazdasági területek megszerzésére vonatkozóan viszont a moratórium időtartama alatt Magyarország fenntarthatta a tilalmakat és korlátozásokat.

„(2) 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 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 állampolgáira. Egy másik tagállam azon állampolgárai, akik önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánnak 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 állampolgáira 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.”⁵⁴³

⁵⁴³Csatlakozási Okmány X. melléklet, 2003. szeptember 23.

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.⁵⁴⁴

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

⁵⁴⁴ANDRÉKA Tamás [2010] 9.p.

szerződés rögzíti a vállalt kötelezettségeket, amelyeket a népszavazás meghiúsíthatna, ezért abban népszavazás nem tartható.⁵⁴⁵

4.2. Az átmeneti időszak - 2004-2014

A Tft.-t módosító törvény 2004. május 1. napján lépett hatályba és számos újítást vezetett be a szerzés tárgya⁵⁴⁶ és alanyai⁵⁴⁷ tekintetében. A földre vonatkozó tulajdonszerzési jog alanyai tekintetében egy új kategóriát vezetett be; a *tagállami állampolgár* fogalmát, amely személy a termőföld 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.⁵⁴⁸ Érdeemes azonban megfigyelni, hogy szerkezetileg a tagállami állampolgárra vonatkozó szabályokat a Tft. a külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó részben helyezte el.

4.2.1. 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

⁵⁴⁵1987. 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 meghiúsítanak 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.

⁵⁴⁶A szerzés tárgya szerint speciális tulajdonszerzésről lásd OLAJOS István [2010/1]

⁵⁴⁷A mezőgazdasági termelővel és a mezőgazdasági üzemmelle kapcsolatban lásd MIKÓ Zoltán [2004]

⁵⁴⁸A 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 szerezhette 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.

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.⁵⁴⁹

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 *három évi 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 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.⁵⁵⁰

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez minden hatósági igazolást, bizonyítványt és nyilatkozatot csatolni kellett, ezek 60 napnál nem lehettek régebbiek.⁵⁵¹

⁵⁴⁹Tft. 8/A. § (5) bekezdése

⁵⁵⁰Tft. 8/A. § (2) (3) bekezdései

⁵⁵¹Tft. 8/A. § (4) bekezdése

4.2.2. 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 valósak-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,
- 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.⁵⁵²

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

⁵⁵²Tft. 8/C. §

aranykorona értékének húszezerszeres 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 kivárás technikáját alkalmazták. A magyar földárak európai viszonylatban értelmezett 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 jogok⁵⁵³ is kihatottak a földszabályozásra, és e téren is keresték a megfelelő eszközöket a föld feletti hatalom megszerzésére.

4.2.3. Az állam elővásárlási joga

Az állam az „előszerzési” jogának⁵⁵⁴ gyakorlásával is igyekezett biztosítani a termőföldre vonatkozó jogszabályi tilalmak érvényesülését, amelynek 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 visszterhes földügyletek, hanem akár ajándékozási ügylet esetén is kötötte; azt az

⁵⁵³A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának földügyi szabályozásra gyakorolt várható hatásával kapcsolatban lásd MIKÓ Zoltán [2008]

⁵⁵⁴A korábbi Alkotmánybírósági gyakorlatban fordult elő ilyen szóhasználatban.

állam az Nemzeti Földalapkezelőn keresztül gyakorolhatta. Ha a termőföldtulajdont ingyenesen vagy részben ingyenesen szerző fél helyett a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet szerezte meg, akkor a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerinti fizetési kötelezettséggel tartozott.⁵⁵⁵

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 Szervezeten⁵⁵⁶ 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.⁵⁵⁷

4.3. 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 lejárat moratóriumnak a Csatlakozási Okmányban előírányozottak 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 figyelembe vételével, amely szabályozás alkalmas a mezőgazdaság multifunkcionális jellegének fenntartására.

Ennek okaként azok a szociális és gazdasági körülmények szolgáltak, amelyek alapján a termőföld tulajdonjogának, illetve bérleti jogának megszerzésére vonatkozó korlátozások még mindig szükségesnek bizonyultak. Külön kiemelt jelentősége volt annak a ténynek is, hogy magyar földárák nem voltak képesek elérni

⁵⁵⁵A 7/2006. (II.22.) AB határozat

⁵⁵⁶NFSZ

⁵⁵⁷Magyarország kéri a földmoratórium meghosszabbítását az EU-tól, HVG.hu, 2010. szeptember 1., http://hvg.hu/gazdasag/20100901_foldmoratorium_hosszabbitas_eu, letöltve: 2015.04.08.

az uniós átlagot,⁵⁵⁸ 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 élöket.

Az Országgyűlés a határozatában arra is rámutatott, hogy a rendszerváltozást követően megindult földbirtok-rendezerési 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 földbérllet 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.⁵⁵⁹

A moratórium meghosszabbításának okaként az OGY határozat kiemelte továbbá azt a tényt is, hogy a Magyarország részére nyújtandó közösségi agrártámogatás csak 2013-tól kezdve éri el az Európai Unió régi tagállamainak az átlagát.⁵⁶⁰

4.4. Következtetések – a Tft. értékelése a földszerzés szempontjából

A Tft. jelentősége a téma szempontjából azért különösen érdekes, mert olyan

⁵⁵⁸A 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. ANDRÉKA Tamás [2010] 12.p., továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 10. §-hoz fűzött indokolása

⁵⁵⁹ANDRÉKA Tamás [2010] 11.p.

⁵⁶⁰2/2010. (II.18.) OGY határozat b) pontja.

időszakra esik a hatálya, amikor a föld tulajdoni és használati viszonyai a piacgazdaság körülményei között formálódtak és már nemcsak 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, szakcikkék tükrében már csak amiatt is, mert miután már nem hatályos joganyag, ezért az értékelése teljes körűen 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,⁵⁶¹ amely a piacgazdaság 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

⁵⁶¹Fftv.-hez fűzött Általános indoklás 2. pontja

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, elég, ha csak az elővásárlási jogok rendszerének kialakítására gondolunk, ami egy új eljárást teremtett a földszerzésben. Az elővásárlási jogok rendszere a földművek 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 elcserélése is tulajdonosváltást eredményez a föld viszonylatában, és mint ilyen, ki kell, hogy terjedjen rá a földszerzésre vonatkozó szabályozás.⁵⁶² 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 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

⁵⁶²Az 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.

földszerzésre vonatkozó jogszabályok lettek a zsebszerződés elleni küzdelem anyagi jogi szabályanyaga, ezért indokolt azok ismertetése a visszaélések tükrében.

5. A moratórium lejárt és az Fftv. szabályozása a földszerzés tekintetében

Figyelembe véve Magyarország 2010. szeptember 10-én benyújtott kérelmében⁵⁶³ felsorakoztatott érveit, az Európai Unió a 2010. december 20-án nyilvánosságra hozott döntése⁵⁶⁴ 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-rendezi folyamatok - így a kárpótlás - 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 kézbe. 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,⁵⁶⁵ 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

⁵⁶³Felkérte 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.

⁵⁶⁴Bizottság 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.

⁵⁶⁵A jogalkotási folyamatokkal kapcsolatban lásd bővebben: CSAK Csilla-SZILÁGYI János Ede [2013], CSAK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013]

megkötötte⁵⁶⁶ a föld forgalmát nemcsak a külföldi, hanem a belföldi személyek vonatkozásában is.⁵⁶⁷

A hosszas vita után végül 2013. június 21-én elfogadott, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény⁵⁶⁸ 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.⁵⁶⁹ A törvény az Európai Unión belül szokásosan elfogadott korlátozási technikát alkalmazza, mivel a helyben lakó földművest⁵⁷⁰ 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.*⁵⁷¹

Az Alaptörvény szerint sarkalatos⁵⁷² 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 erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII.

⁵⁶⁶A földforgalmi törvény tulajdoni viszonyokra gyakorolt hatásáról lásd HORNYÁK Zsófia [2014/2]

⁵⁶⁷Az Fftv. elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei kapcsán lásd bővebben: SZILÁGYI János Ede [2013] [2013/1]

⁵⁶⁸Fftv.

⁵⁶⁹Stratégiai fontosságú erőforrás a föld, 2011. szeptember 29.,

<http://www.kormany.hu/hu/videkfejlesztési-miniszterium/parlament-államtitkarság/hirek/strategiai-fontossagu-eroforras-a-fold>, letöltve: 2015.09.01.

⁵⁷⁰Az 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 közreműködéséül végzi.

⁵⁷¹Lásd KOROM Ágoston [2013], HORNYÁK Zsófia [2014] konkrét uniós jogesetekre hivatkozik.

⁵⁷²Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése

törvényben⁵⁷³ 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 adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi 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.

A Fftv. a fogalmi rendszert az új elképzelésnek megfelelően alakítja ki, így a Tft.-ben fellelhető rendszert olyan definíciókkal egészíti ki, mint a (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 újPtk. rendelkezésével megegyező tartalommal.⁵⁷⁴ 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 kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.⁵⁷⁵

A törvény főbb alapvonásait a következőkben lehet összefoglalni:⁵⁷⁶

- a magyar földek tulajdoni és használati viszonyai a rendszerváltás következtében teljes átalakuláson mentek keresztül.

⁵⁷³Fétv.

⁵⁷⁴Az újPtk. 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

⁵⁷⁵Fftv. 6. § (2) bek.

⁵⁷⁶A törvényhez fűzött általános indokolásban kifejtettek alapján.

- 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 középbirtok.
- a birtokméretek szempontjából élet-és versenyképes méretű földbirtokok megvalósítását célozza, arra törekszik.
- a földárak és haszonbérleti díjak is megváltoztak, folyamatosan emelkednek, ami a támogatási rendszer elérhetősége miatt erősödik.
- az új törvény csak a termőföldek tulajdoni és használati jogviszonyaira terjed ki, a jogalkotó a birtokrendezésről külön törvény meghozatalát irányozta elő, a birtokelaprózódások ellen ható módon.
- az új földtörvény szakít a földszerzési korlátozásoknak a személyekre központosító szabályozási módjával, helyette a földet valóban megművelő mezőgazdasági gazdálkodók földigényeire koncentrál, az önfoglalkoztatás elősegítését célozza, amely a földből való tisztas 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 kell zárni és hátrányosan megkülönböztetni azokat a szereplőket, akik képesek a szerzési tilalmak és korlátozások kijátszására, ezért indokolt - néhány kivételtől eltekintve - a mezőgazdasági termelő gazdálkodó szervezetek, jogi személyek földtulajdonszerzését 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.

5.1. Új fogalmak

Már a törvény címe is szemléletváltás sugall 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.⁵⁷⁷ 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.⁵⁷⁸ Megjegyzendő, hogy míg a Tft. hatálya kiterjedt a halastóra is, az Fftv. szakít ezzel, és a halastavat nem tekinti mezőgazdasági művelés alatt álló területnek. A Nemzeti Földalaphoz tartozó földek tekintetében ugyanakkor továbbra is érvényesek maradnak a speciális szabályok, amelyeket a Földalaptv.⁵⁷⁹ állapít meg.

A törvény bevezeti a *birtok* fogalmát, amely korábban csak a szakirodalomban létezett jogi kategóriaként és a dolog feletti tényleges hatalmat jelentette.⁵⁸⁰ Az Fftv. definíciójában a birtok alatt az összes tulajdonban, hasznélvezetben vagy bármely más érvényes jogcímen használatban álló földet érti a jogszabály.⁵⁸¹ A családi gazdálkodónak immár a mezőgazdasági igazgatási szervnél családi gazdaságként nyilvántartásba vett mezőgazdasági üzem vezetőjét tekinti, aki csak természetes személy lehet.⁵⁸²

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.⁵⁸³ A földműves olyan Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki meghatározott mezőgazdasági vagy erdőészeti

⁵⁷⁷Fftv. indokolása

⁵⁷⁸Fftv. 5. § 17. pont

⁵⁷⁹2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról

⁵⁸⁰LENKOVICS Barnabás [2014] 246.p.

⁵⁸¹Fftv. 5. § 3. pont

⁵⁸²Fftv. 5. § 5. pont

⁵⁸³A törvényhez fűzött általános indokolás 6. pontja

szakirányú képzettséggel⁵⁸⁴ 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 termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi.⁵⁸⁵

Ezen felül is kedvezményeket kíván a törvény biztosítani a *fiatal földműves*⁵⁸⁶ számára, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be.

Az Fftv. a *pályakezdő gazdálkodót*⁵⁸⁷ külön preferálja a föld tulajdonjogának megszerzése tekintetében,⁵⁸⁸ azonban el kell mondani azt is, hogy a pályakezdők helyzetét - lévén, hogy sem tapasztalat, sem adott esetben megfelelő tőke sem áll esetleg rendelkezésre - nem könnyíti meg, hogy az *agrárhitelezés* nem olyan teljes körű és könnyen hozzáférhető, mint a nyugat-európai agrárszabályozásoknál.⁵⁸⁹

A *helyben lakó*⁵⁹⁰ és *helyben lakó szomszéd*⁵⁹¹ kategóriáit kiterjesztette a földre vonatkozó csere jogcímen történő szerzésre is. Továbbá a *helybéli illetőség*⁵⁹² és *helybéli illetőségű szomszéd*⁵⁹³ fogalmait bevezette, amely voltaképpen a korábbi helybéli fogalom jogi személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezetre vonatkozik kifejezetten csak a törvény által megengedett haszonbérleti szerződések esetében. Ezen személyek esetében a mezőgazdasági üzemközpont elhelyezkedése határozza meg az illetőséget.

⁵⁸⁴ Az 504/2013. (XII.29.) Korm. rendelet szabályozza a szakképzettség igazolását.

⁵⁸⁵ Fftv. 5. § 7. pont

⁵⁸⁶ Fftv. 5. § 6. pont

⁵⁸⁷ Fftv. 5. § 22. pont

⁵⁸⁸ Azonos jogosulti csoporton belül elővásárlási és előhaszonbérleti jogot biztosít az Fftv. 18. § (1) bek. és 46. § (4) bek.

⁵⁸⁹ Lásd a nyugat-európai szerzésszabályozásnál a dolgozat II. fejezetében kifejtetteket.

⁵⁹⁰ Fftv. 9. pont

⁵⁹¹ Fftv. 10. pont

⁵⁹² Fftv. 11. pont

⁵⁹³ Fftv. 12. pont

A törvény meghatározza a *mezőgazdasági üzem*⁵⁹⁴ 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 alapegység is. Ahogyan már kiemelésre került azonban az üzemgazdasági törvénnyel adós maradt a jogalkotó, így a mezőgazdasági üzem működéséhez, méretéhez, illetve önálló jogi kereteinek megteremtéséhez az Fftv.-ben meghatározott fogalom még nem elégséges. Külön figyelmet érdemel az is, hogy a mezőgazdasági üzemet, mint gazdasági egységet tekinti, annak azonban komoly jogi relevanciái lehetnek, például az öröklés tekintetében is, amelyre vonatkozóan előbb-utóbb indokolt lehet a speciális agráröröklési szabályrendszer megállapítása, abban az esetben, ha a jogalkotó tartja magát az eredeti koncepciójához, és a mezőgazdasági termelés alapegységeként kívánja működtetni a mezőgazdasági üzemet.⁵⁹⁵

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.⁵⁹⁶ 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 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 esetén⁵⁹⁷ külön kiemelve a két minőséget, azonban a külföldi vonatkozásában azt csak a tagállamihoz képest határozza meg. Érdemes lenne ebből a szempontból átgondolva a terminológiát pontosítani a későbbi

⁵⁹⁴Fftv. 20. pont

⁵⁹⁵A mezőgazdasági üzemre vonatkozóan lásd bővebben KURUCZ Mihály [2010][2012] [2013], ALVINCZ József [2010], [2013]

⁵⁹⁶Fftv. 5. § 15., 16. pontjai

⁵⁹⁷Már a tulajdonszerzési jogosultság megállapításánál feltűnik, amikor a jogszabály a belföldi természetes személy és a tagállami állampolgár szerzési jogosultságáról beszél. (Fftv. 10. § (1) bek.)

jogszabály-módosítás során.

5.2. A földtulajdonszerzési képesség alanyi korlátai

Az Fftv. kifejezett és hangsúlyozott célja, hogy a föld tulajdonjogát a Csatlakozási Szerződésben vállaltak szerint csak belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezhesse meg,⁵⁹⁸ és célzott szándéka, hogy a professzionális gazdálkodást folytató földművesekhez kerüljön a földtulajdon és kizárja a spekulatív (azaz nem termelési, hanem befektetési célú) földvásárlási törekvéseket.⁵⁹⁹

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).

b) *Korlátozott (célhoz vagy jogcímhez kötött) tulajdonszerzési képessége* van az államnak⁶⁰⁰ és a törvényben meghatározott jogi személyeknek. Az Fftv. generálisan tilalmazza a jogi személyek általános tulajdonszerzési jogát, ugyanakkor kiemel néhány olyan jogi személyt, amelyek vonatkozásában még a birtokmaximumra vonatkozó korlátozások is átléphetők az előírt *célnak* vagy *jogcímnek* megfelelően. Így a törvény preferálja az alábbi *jogi személyeket*:

- a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye DE tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,
- jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben⁶⁰¹ foglalt korlátozásokkal és időtartamra,
- a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat⁶⁰² a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) DE közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára szerezheti meg a föld tulajdonjogát.⁶⁰³

⁵⁹⁸ Az előbb hivatkozottak szerint ez nem a külföldivel szembenálló egységes kategória, mert a külföldit csak a nem tagállaminak tekinti az Fftv.

⁵⁹⁹ Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolás

⁶⁰⁰ Földbirtok-politikai irányelvek érvényesítés, valamint közfoglalkoztatás illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében (Fftv. 11. § (1) bek.), valamint az ajándékozás kedvezményezettje lehet. (Fftv. 12. § (2) bek.)

⁶⁰¹ 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről

⁶⁰² Ajándékozás címén lehet még földtulajdont rá átruházni (Fftv. 13. § (2) bek.)

⁶⁰³ Fftv. 11. §

Meg kell jegyezni, hogy az Fftv. szerzőképessegre 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.⁶⁰⁴ 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 szerezheti meg.⁶⁰⁵

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*.⁶⁰⁶ A föld tulajdonjogának a közeli hozzátartozó általi megszerzése tekintetében nem kell alkalmazni bizonyos szerzési korlátozásokat,⁶⁰⁷ nem áll fenn az ügyletre elővásárlási jog,⁶⁰⁸ és nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a köztük létrejött földtulajdonjog átruházáshoz⁶⁰⁹ és - bár burkoltan fogalmazza meg az Fftv. - az ajándékozáshoz.⁶¹⁰

⁶⁰⁴Fftv. 9. §

⁶⁰⁵Fftv. 9. § (2) bek.

⁶⁰⁶A családon belüli földmozgás legyen akadálymentes, ezért ne korlátozza azt nem földművesekre vonatkozó általános 1 hektáros szerzési maximum. (Fftv. 10. §-hoz fűzött indokolása)

⁶⁰⁷A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár közeli hozzátartozója között átruházás esetén átléphető az 1 hektáros mennyiségi korlátozás. (Fftv. 10. §(3) bek.)

⁶⁰⁸Fftv. 20. § a)

⁶⁰⁹Fftv. 36. § (1) bek. d)

⁶¹⁰Fftv. 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.

5.3. A szerzési maximum és birtokmaximum és az ahhoz kapcsolódó kivételek, mint a földszerzés tárgyi korlátai

Az Fftv. kifejezett 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.⁶¹¹ A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár maximum 1 hektár területű földdel rendelkezhet,⁶¹² így szerezni csak ilyen mértékben szerezhet. Ez alól a törvény a közeli hozzátartozók közötti ügylet esetén enged kivételt.

A földműves földszerzési 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.⁶¹³

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 a birtokmaximumokat nem kell figyelembe venni. Így az erre vonatkozó korlátozások nem érvényesülnek különösen a *kényszerhasznosítás* esetében és a törvényben *szerzőképesnek 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.⁶¹⁴ Az egyházalapítás a legutóbbi kodifikáció⁶¹⁵ után nehezült el

⁶¹¹Fftv. 16. §-hoz fűzött indokolása

⁶¹²„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. Lehet, hogy ezt tükrözi a zártkert kategóriájának eltűnése is.

⁶¹³A Fftv. 6. § és 7. §-sa tovább részletezi az állattartó telep üzemeltetőjének, illetve a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítójára vonatkozó feltételeket, ami jellemzően az előző három év átlagában elért teljesítményre vonatkozik, és az átlagos területnagyság igazolására hatósági bizonyítvány kiadását teszi lehetővé.

⁶¹⁴Lásd bővebben: BÁNYAI Krisztina [2010]: *Az ügyész a százfős egyházak országában*

jelentősen,⁶¹⁶ és mivel az egyházi minőség elnyerése – miniszteri és vallásügyi bizottsági eljárást követően - törvénymódosítást is igényel, így ennek a formájában nem éledhet újra a szabályok megkerülése.

További kedvezményeket tartalmaz az Fftv. a *részarány-tulajdon* megszerzésének esetében.⁶¹⁷ A 2014. május 1-én meglévő föld kisajátítása során kapott kártalanítás összegéből vásárolt, a közös tulajdon megszüntetése és a házastársi vagyonközösség megszüntetése kapcsán szerzett földek területnagyságával lehetett még *túllépni* az előírt birtokmaximumot. Ez utóbbi kapcsán a jogalkotó értékelte azt a körülményt, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés 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* útján⁶¹⁸ történő megszerzését is szabályozza az Fftv. oly módon, hogy a birtoktestek egységének irányába mutasson a kialakult kép, és csak földre történő cserét enged.⁶¹⁹

A tanya⁶²⁰ kategóriája továbbra is megmaradt, arra a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, melynek nagysága maximum 1 hektár lehet, viszont a tanya-hoz 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 egerút, a *rekreációs célú földszerzés*⁶²¹ - amelynél földművesnek nem minősülő természetes személy juthat legfeljebb 1 hektár önkormányzati földterülethez családi használat céljából - egy Fftv.-módosítással bekerült.⁶²² A *földszerzés korlátozását ez annyiban nem lépi át*, hogy a nem földműves által szerzhető területnagysághoz igazodik, de a megalkotásának jogpolitikai indoka a

⁶¹⁵2011. évi CCVI. törvény a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról

⁶¹⁶Az 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.

⁶¹⁷De mindennel együtt így is a 6000 AK érték maradt a maximalizált viszonyszám az így megszerzhető földterületek tekintetében.

⁶¹⁸A dolgot itt a cserét csak megemlíti, egyébként a szerzés jogcímei címszó alatt tárgyalja.

⁶¹⁹A cserepartnerek tulajdonosai azonos településen fekszenek, egyikük helyben lakó vagy lakóhelye, üzemközpontja a csereföldhöz képest legfeljebb 20 km távolságra fekszik. (Fftv. 12. § (1) bek.)

⁶²⁰Fftv. 5. § 25. pont, mérete legfeljebb 1 hektár lehet.

⁶²¹Fftv. 5. § 22a. pont

⁶²²Beiktatta a 2014. évi XCIX. törvény 423. §-a, hatályos 2015. január 1-től.

tipikusan zártkert jellegű - rekreációs tevékenységnek nevezett hobbimegművelés könnyítése volt. Mivel az Fftv. nem földműves általi szerzés szabályait ismétli meg, lényegében hatástalan. Indokolt lett volna, illetve *de lege ferenda lenne* a természetes személyek számára hobby céllal fenntartott földterületekre valamilyen privilegizált szerzősmódot⁶²³ megalkotni, mivel így bármilyen egyszerű kis telek megszerzése jelentős procedúrával jár, ami nincs arányban a földszerzés jelentőségével.⁶²⁴

Ezt érzékelt a jogalkotó is, ezért a *zártkert kategóriát* egy Inyvtv.-módosításban az ingatlan művelés alóli kivonása kapcsán meg is jelenítette. 2016-ban sajátos helyzetet teremtett azáltal, hogy egy 2016. december 31-ig benyújtható kérelem alapján lehetőséget adott az *ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetésére*,⁶²⁵ amely eljárás a tárgyánál fogva *díjmentes*.⁶²⁶ Az Inytv. végrehajtási rendeletébe egy FM rendelet általi kiegészítéssel bekerültek a végrehajtás részletes szabályai.⁶²⁷

Lényegében ez lehetőséget 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.⁶²⁸

Ha korábban Kurucz Mihály véleményével⁶²⁹ egyezően megállapítható volt, 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

⁶²³Esetleg a szerzés közjogi korlátozása – így pl. a hatósági jóváhagyás – alóli mentesség formájában.

⁶²⁴Saját tapasztalatom, mikor 2014. áprilisában az édesapám részére vásároltunk hobbyteket, az eljárás jelentősen elhúzódott, és akkor még nem is lépett hatálya a mezőgazdasági igazgatási szerve jóváhagyására vonatkozó Fftv.-passzus.

⁶²⁵Inyvtv. 89/A. § (1) bekezdése, beiktatta az egyes ingatlan-nyilvántartással és földméréssel összefüggő törvények módosításáról szóló 2015. évi XLIV. törvény 11. §-a, hatályos 2015. május 2-től, a végrehajtásra vonatkozó szabályok azonban csak 2015. év végén kerültek megalkotásra.

⁶²⁶A hiteles tulajdoni-lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdésének u) pontja alapján, beiktatta a 2015. évi XLIV. törvény 2. §-a.

⁶²⁷Az egyes földügyi tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról szóló 67/2015. (X.30.) FM rendelet 2. §-a kiegészítette az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendeletet az 50/A-E. §§-ba foglalt, a zártkerti ingatlanok művelési ágának átvezetésére vonatkozó különös szabályokkal. Hatályos 2015. november 30-tól.

⁶²⁸Ha kertés háza van, erre nagyon figyeljen! Kovács Gábor cikke, 2016.01.20., www.origo.hu:8080/origo/hu/gazdasag/20160120-kertes-haz-nyaralo-zartkert-foldhivatal-foldmuvelesugyi-miniszterium.html, letöltve: 2016.02.04.

⁶²⁹KURUCZ Mihály [2008] 21.p.

opciót, igaz, hogy csak a használati jogok tekintetében,⁶³⁰ viszont a tanya földhasználatának átengedését kiveszi az engedélyköteles ügyletek közül.⁶³¹ 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 korábbi részben kifejtettek szerint a föld használóját a föld tulajdonosával szemben megillető jogosítványokról, amelyek alapján nyugodtan 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 igénybe vétele) kiaknázását. Sőt a használati jogok biztosítása az Fftv. megalkotásáig még a *tulajdonszerzés lehetőségének ígérte*t is magában foglalta, tekintettel arra, hogy a moratórium lejárta 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.⁶³²

5.4. A földtulajdonszerzés feltétele: a nyilatkozat

A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként⁶³³ szabályozza a törvény a különböző - 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 célozzák, de nem valós tények igazolására szolgálnak - *büntetőjogi jogkövetkezményeket* vonnak maguk után.⁶³⁴ A föld tulajdonjogának megszerzése esetén a szerző félnek a törvényi tartalomnak megfelelő konkrét és határozott

⁶³⁰Fftv. 40. § (5) bek.: Tanya földhasználati jogosultságát földművesnek nem minősülő természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy is megszerezheti.

⁶³¹Fftv. 59. § (1) bek. g.) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez.

⁶³²VASS János [2014] 12.p.

⁶³³Fftv. 13. § (1) bek.

⁶³⁴Az okirathamisítás adott ügyre vonatkozó tényállása állapítható meg.

nyilatkozatot kell tennie a szerzési korlátozásokat illetően és nem elegendő arra utalni, hogy a szerző fél szerzési képessége mentes minden korlátozástól,⁶³⁵ mivel ez a hatósági ellenőrzésre is olyan terhet róna, melynek teljesítését nem lehet elvárni.

a) A szerző félnek a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy a föld használatát másnak át nem engedi,⁶³⁶ azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított öt évig más célra⁶³⁷ nem hasznosítja. Ha az átruházással érintett földterület harmadik személy használatában van, akkor a szerző fél arra nyilatkozik, hogy a használat időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a fent felsorolt kötelezettségeket.⁶³⁸ A jogalkotó ezzel mindenképpen ki akarta kerülni, hogy a föld tulajdonjogának megszerzése valójában befektetési célt szolgáljon és azon hasznot hajtó haszonbérletet alapíthassanak; sőt, a már *meglevő haszonbérletek meghosszabbítását is kizárja, de nem bontja*. A két megoldás között dogmatikailag is, de kihatását tekintve is jelentős a különbség. Egészen biztosan újabb okot adott volna a Magyarországgal szemben földügyben megindított kötelezettségszegési eljárásra a haszonbérletek *ex lege* megszüntetése. A szerződés-hosszabbítás kizárása azonban nem sért olyan gazdasági érdeket, amely alapján a haszonbérlet jogosan kalkulálhatott volna a földdel.

Felmerül a kérdés, hogy valójában akkor kik adhatnak ma haszonbérbe földet. Értelemszerűen azok, akik eddig is, mivel a korlátozások csak az ezt követően szerzett tulajdonjogokra érvényesek, az addig haszonbérbe kiadott földek továbbra is haszonbérrelhetők. A törvény alapvető céljaként meghatározott saját művelési kötelezettség érdekében a jogalkotó így akarja a föld tulajdonjogának és a földre vonatkozó használati jognak a szintézisét, egységét megteremteni.

b) Nyilatkozni kell arról is, hogy a szerző félnek *nincs földhasználati díjtartozása*. Ezt ugyancsak a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésbe esetleg külön

⁶³⁵BH2012.52: Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés csak nyilatkozattal lehetséges. Okirati elv alapján a földhivatal nem ellenőrizheti az adatokat, amelyet az adásvételi szerződésbe foglaltak.

⁶³⁶Itt is kivétel a közeli hozzátartozó részére történő átengedés, de privilegizált még a társult erdőgazdálkodás és a vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítás céljából történő átengedés.

⁶³⁷Az Fftv. itt is külön szabályozza, taxatívum felsorolja a más célra történő hasznosítás megengedett eseteit: Fftv. 13. § (3) bek. a)-h) pontjai

⁶³⁸Fftv. 13. § (4) bek.

közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

c) *Nóvum* az Fftv.-ben, hogy arról is nyilatkozni kell, hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. 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.

A pályakezdő gazdálkodónak további kötelezettséget kell vállalnia a tulajdonszerzéstől számított egy éven belüli időpontra, hogy életvitelszerűen állandó bejelentett lakosként fog tartózkodni a földszerzés helye szerinti településen vagy oda mezőgazdasági üzemközpontot létesít, illetve, hogy mező-erdőgazdasági vagy kiegészítő tevékenységet fog folytatni. 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 mozgásteret a haszonbérőnek, ha ténylegesen betartják a földtulajdonosok a saját használatra vonatkozó kötelezettséget.

Új elem, hogy a jegyzői eljárásban a földműves státust igazoló nyilvántartó lap beszerzése is kötelező, nem elegendő a nyilatkozat.⁶³⁹

5.5. A földtulajdonszerzés jogcímei és a hatósági jóváhagyás kapcsolata

Már az Fftv. megszületését megelőzően kialakult a mondhatni egységes álláspont a hazai szakirodalomban, hogy a termőföldtulajdon átruházásának előzetes közigazgatási engedélyezéshez való kötése érthető. A magyar jogi gondolkodásban nem újkeletű, mivel az agrártámogatások kapcsán vagy az Fftv.-t megelőzően a külföldiek ingatlan tulajdonszerzése vonatkozásában, illetve a vagyoni értékű jogok átruházása kapcsán már létezett.⁶⁴⁰ A hatósági jóváhagyás intézménye tehát nem ismeretlen a magyar jogban, és a rendszerváltást megelőző időszakig általánosan

⁶³⁹OLAJOS István [2014] 13.p.

⁶⁴⁰Lásd CSAK Csilla [2014] 162.p., továbbá JANI Péter [2013] hivatkozva HORNYÁK Zsófia [2015] 93.p.

elfogadott jelenség volt a földszerzés kapcsán.⁶⁴¹ Az előzetes hatósági jóváhagyás dogmatikailag a rendelkezési jog közjogi korlátozásaként fogható fel, és az uniós joggal⁶⁴² is összeegyeztethető.⁶⁴³

Az Fftv. hatálya nem terjed ki⁶⁴⁴ a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzésre.⁶⁴⁵ Miután ezt tisztáztuk - *a contrario* - vizsgálhatjuk meg, hogy mely szerzési jogcímekre vonatkozik.

A földtulajdon-szerzési jogcímeket⁶⁴⁶ a hatósági jóváhagyás szempontjából Csák Csilla három csoportba rendezi.⁶⁴⁷ egyrészt a föld adásvételi szerződéssel történő megszerzése, másrészt az egyéb jogcímen történő földtulajdonszerzés, valamint a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földszerzések. A dolgozat a föld tulajdonjogának *átruházás jellegű, származékos módon*,⁶⁴⁸ illetve *átruházásnak nem minősülő, és eredeti szerzésmódú ügylet*⁶⁴⁹ általi szerzés szempontjából vizsgálja meg az Fftv.-ben szabályozott földszerzést és annak hatósági jóváhagyását.⁶⁵⁰ A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött ügyleteket pedig az átruházás-nem átruházás típusú jogügyletek kategóriájába rendezi.

a) 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

⁶⁴¹CSÁK Csilla [2014] 162.p.

⁶⁴²A 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. Hivatkozva: CSÁK Csilla [2014] 161.p.

⁶⁴³KOROM Ágoston [2009] 12.p., CSÁK Csilla [2014] 161.p.

⁶⁴⁴Az Fftv. hatálya alá nem tartozó földforgalomra lásd BOBVOS Pál [2015]

⁶⁴⁵Fftv. 6. § (2) bek.

⁶⁴⁶Az Fftv. hatálya alá tartozó földforgalomra lásd BOBVOS Pál [2015/1]

⁶⁴⁷CSÁK Csilla [2014] 162.p.

⁶⁴⁸A dolgozat jogdogmatikai fejtegetései szerint élők közötti származékos szerzésmódnak 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.

⁶⁴⁹Az átruházásnak nem minősülő jogügyletekhez az eredeti szerzésmód útján (árverés, elbirtoklás) és a halál esetére szóló, végintézkedéssel történő szerzés esete sorolható.

⁶⁵⁰Az Fftv. kiemeli az adásvételi szerződéssel történő szerzést és az adásvételnek nem minősülő szerződést, valamint ezzel együtt az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés szabályait tárgyalja.

BOBVOS Pál a földtulajdonszerzési jogcímeket három csoportban elemzi: A földforgalom hatósági engedélyezés alá eső és elővásárlási joggal terhelt tulajdonszerzési jogcímeiről (adásvétel, kivételek és árverési vétel) lásd BOBVOS Pál [2015/2], a hatósági engedélyezés alá eső tulajdonszerzési jogcímeiről (földcsere, elbirtoklás, végintézkedés) lásd BOBVOS Pál [2015/3], valamint a földforgalom hatósági engedélyezés alá nem eső szerzési jogcímeiről (ajándékozás, formaváltozással történő földtulajdonszerzés, és telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő földtulajdonszerzés) lásd BOBVOS Pál [2015/4]

eredményező - formáit is szabályozza oly módon, hogy az így történő tulajdonátszállást is szigorú feltételekhez köti, ezáltal korlátozva a földforgalmat.

A föld tulajdonjogát *cseré* jogcímén⁶⁵¹ 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 távolságra van. Ez utóbbi két eset birtok-összevonási célú földcserének minősül, és adó-, illeték-, és más kedvezmények társulnak hozzá.⁶⁵² A csereszerződés főszabály szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött, azonban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot.⁶⁵³ 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.⁶⁵⁴

A föld tulajdonjogát *ajándékozás* címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni. Ezzel kapcsolatban már rámutatott a dolgozat⁶⁵⁵ az ajándékozás útján történő földszerzés sajátosságaira. Itt jogcímként szükséges megemlíteni. A *közös tulajdon megszüntetése* kapcsán pedig rá kell mutatnunk, hogy csak akkor nem kell jóváhagyás, ha az ügylet a közös tulajdon megszerzéséhez vezet. 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 ítéletében⁶⁵⁶ foglaltak már a jogalkotó által szándékolt irányba mutatnak, tehát ha valóban a közös tulajdon teljes megszüntetésére kerül sor, csak akkor mentes a hatósági jóváhagyás alól az ügylet.

b) A törvény ezen kívül még az *átruházásnak nem minősülő* módon történő

⁶⁵¹A csere szabályozásának fő indoka a birtokkoncentráció támogatása. (Fftv. 12-§-hoz fűzött indokolása)

⁶⁵²Fftv. 12. § (1) bek., Fétv. 9. § (1) bek.

⁶⁵³Fétv. 9. § (5) bek.

⁶⁵⁴Fftv. 12. §-hoz fűzött indokolása

⁶⁵⁵A földtulajdonszerzési képesség alanyi korlátai részben, III. fejezet 5.2. pont

⁶⁵⁶Kúria Kfv. III. 37.232/2015/7. számú ítélete

földtulajdonszerzést is szigorú keretek közé igyekszik szorítani.

Végrehajtás, felszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében *árverés vagy pályáztatás útján* történő földtulajdon-szerzés 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 30 napon belül az árverés kitűzése, az árverési vagy értékesítési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés vagy értékesítés lefolytatása érdekében - a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervként - megkeresi végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében eljáró megyei kormányhivatalt.⁶⁵⁷

Egyedülálló módon alakul a szerzés például az *elbirtoklás* tekintetében. A polgári jog szabályai szerint az elbirtoklás ex lege létrejöttének elismerése helyett a törvény azt további feltételhez 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 tulajdonátszállás 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 a dolgozatban eddig kifejtettek szerint is a földforgalmi szabályozásnak a Ptk.-nak való megfeleltetése lenne szükséges, az ellentmondást a jogalkotónak kell feloldani.

Az Fftv. hatálya nem terjed ki a törvényes örökléssel, a kárpótlási célú árveréssel, illetve a kisajátítással történő tulajdonszerzésre,⁶⁵⁸ ugyanakkor az örökléssel kapcsolatban felmerül a hatósági jóváhagyás.

Végintézkedéssel történő földtulajdon-szerzés esetében az eljáró közjegyző köteles megküldeni a végintézkedést jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási

⁶⁵⁷Lásd: 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.

⁶⁵⁸Fftv. 6. § (2) bek.

szervnek azzal, hogy a vevő alatt az örökösst kell érteni. E tekintetben annyi könnyítést ad a jogszabály, hogy nem kell figyelemmel lenni az elővásárlási jogra, illetve nem kell megkeresni a helyi földbizottságot sem az állásfoglalás beszerzése céljából. Nyilvánvalóan a végrendekezési jog megsértését jelentenék ezek a további feltételek, ezért ezektől a jogalkotó eltekintett.

A végintézkedéssel történő szerzésnél is azt vizsgálja a mezőgazdasági igazgatási szerv, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, illetve a végrendekezés nem eredményezi-e a tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését.⁶⁵⁹ Amennyiben a szerv a tulajdonszerzés jóváhagyását megtagadja, úgy a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni. Felmerül ebben az esetben a *végrendekező akarat szabadságának* kérdése, hogy valójában mennyiben arányos az a korlátozás, ami fennáll. Ugyanis ha úgy vesszük a jogszabály a végrendekező akaratát egy kívülálló idegen szerv jóváhagyásától teszi függővé, ami tekinthető lenne a végrendekezési jog súlyos korlátozásának is. Tekintettel azonban arra, hogy a föld forgalmának ellenőrzéséhez a jogalkotó különleges jogi érdeket fűzött, ezért ezt a korlátozást is a közérdeken alapulónak tekinti.

⁶⁵⁹Fétv. 42. § (1) bek.

A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló vagy azt eredményező ügyletek szerzési jogcímének és hatósági jóváhagyásának kapcsolata:

Föld tulajdonjog átruházás jellegű, származékos szerzőmódú jogcíme szerint	Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kötelező	Helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzése kötelező
adásvétel	igen, kivéve közeli hozzátartozók között ügylet (Fftv. 36. § (1) bek. d) pont)	igen
csere	igen, de van hatósági jóváhagyáshoz nem kötött (Fétv. 9. § (3) bek.)	nem (Fétv. 9. § (5) bek.)
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 tulajdonelidegenítése	nem (Fftv. 36. § (1) bek. b) pontja)	nem
közös tulajdon megszüntetése ⁶⁶⁰	nem (Fftv. 36. § (1) bek. e) pontja)	nem
a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvételhez	nem (Fftv. 36. § (1) bek. f) pontja)	nem
telekalakítási engedélyezési	nem	nem

⁶⁶⁰A jogalkotó szándéka szerint, csak ha valóban a közös tulajdon megszüntetése az eredmény.

eljárásban történő tulajdonszerzés	(Fftv. 36. § (1) bek. g) pontja)	
Privilegizált jogi személyek tulajdonszerzése (egyház, jelzálog-hitelintézet, települési önkormányzat célhoz kötöten)	nem (Fftv. 36. § (1) bek. h) pontja)	nem (Fftv. 35. § (2) bek.)

Föld tulajdonjog nem átruházásnak nem minősülő és eredeti szerzőmódú jogcímei szerint	Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kötelező	Helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzése kötelező
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.)
végintézkedéssel történő rendelkezés	igen (Fftv. 34. § (1) bek.)	nem (Fftv. 34. § (2) bek.)

A föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz nem kötött megszerzésére irányuló szerződések esetében a kérelmezőnek az ingatlan-nyilvántartási kérelemben nyilatkoznia kell:⁶⁶¹

- arról, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell jóváhagynia, továbbá közeli hozzátartozók között történt tulajdonjog átruházás esetében csatolni kell a szerződő feleknek a szerződésbe, vagy az azzal azonos alakúságú okiratba foglalt – büntetőjogi felelősségük tudatában tett – nyilatkozatát;
- illetve 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;
- valamint ha a jogszabály a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését írja elő, csatolni kell az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket.

5.6. A földforgalom speciális korlátozása: az elővásárlási jog új szabályai

A jogalkotó célja az elővásárlási jogok biztosításával a birtokelaprózódás megakadályozása, az egészséges birtokszerkezet kialakítása, és a földhöz érő személyek földhözjutásának elősegítése.⁶⁶²

Az elővásárlási jog⁶⁶³ 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 állít fel, amelyben első helyre kerül ismét a magyar állam, különösen a közfoglalkoztatás és a közérdekű célok megvalósításának birtokpolitikai célja miatt. Ezzel a kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy az állam

⁶⁶¹ Az Inyvtv. ezzel a tartalmú 37/A. §-al egészült ki.

⁶⁶² Az Fftv. általános indokolása

⁶⁶³ Az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jogra vonatkozóan lásd BOBVOS 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]

elővásárlási joga a földek forgalmára vonatkozóan, azok adásvétele esetén meglehetősen nehézséget jelenthet a szerződésben részt vevők számára az eljárás procedurális jellege miatt. Az állam elővásárlási jogát a földalapkezelő szerv gyakorolja.

Az Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései 2014. március 1. napjától léptek hatályba. Az elővásárlási jogosultak sorrendje a következőképpen alakul:

- a) az állam, elővásárlási joga célzatos⁶⁶⁴
- b) a földet használó olyan földműves,⁶⁶⁵
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A c)-e) pontban jogosultak között is sorrendet állít fel a meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület 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 tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

⁶⁶⁴a közfoglalkoztatás és a közérdekű célok megvalósításának birtokpolitikai célja érdekében

⁶⁶⁵aki legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

Az Fftv. ezen túlmenően preferálja a földművest, amikor kimondja, hogy a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az egyéb földműveseket megelőzi a földműves tulajdonostárs.

Részletekbe menően szabályoz az Fftv. a külön jogosultsági csoportokon belüli sorrend felállításával, így a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja, a fiatal földműves, és a pályakezdő gazdálkodó jogosult e sorrendben az elővásárlási jog gyakorlására.

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 a több föld közé bekerülhetett olyan föld is, amelyre elővásárlási jog állt fenn, és olyan is, amire nem. A jogalkotó úgy akarta kikerülni ennek a veszélyét, hogy a több földrészlet együttes eladását csak akkor teszi lehetővé, ha azok egymással szomszédosak vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.⁶⁶⁶

Elővásárlási jog nem áll fenn

- a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,
- b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,⁶⁶⁷

⁶⁶⁶Fftv. 19. § (5) bekezdése

⁶⁶⁷Harmonizál a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának korábbi 9. sz. állásfoglalásában kifejtettekkel, amely szerint az elővásárlási jog csak akkor illeti meg a tulajdonostársat, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló személytől ered. Ennek indoka, hogy a tulajdonostársak számának csökkentése ezáltal megvalósulhat. Lásd még LENKOVICS Barnabás [2014] 170.p., Megjegyzendő, hogy az új Ptk.-ra tekintettel az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekintendő, valamint a meghaladottá vált határozatokról 1/2014. Polgári jogegységi határozat az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt nem tartotta irányadónak a PK 9. állásfoglalás I-II. pontjait, de az új Ptk.-ba beépültek tekintette és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak a PK 9. állásfoglalás VIII. pontját, az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti ugyanakkor a PK 9. állásfoglalás III., IV., VII. pontját. Ezen felül az újPtk.-ba beépültek tekintette és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak a Polgári Kollégium a PK 8. állásfoglalását.

A Ptk.-ba beépültek tekintett iránymutatásokkal kapcsolatban a jogegységi tanács hangsúlyozza, hogy ezen iránymutatások indokolásában foglalt - az új Ptk. szabályai szellemével nem ellentétes - jogi okfejtések, érvek, elvi megállapítások a továbbiakban is figyelembe vehetők, idézhetők, hiszen azok sok esetben a normaszöveget magyarázzák, kiegészítik, a rendelkezés tartalmát részletesen kibontják. Az újPtk. normaszövegének értelmezésében, a jogi érvelés alátámasztásában ezek tehát felhasználhatók.

Lásd bővebben SZIKORA Veronika [2014]

c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,

d) ha a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás vagy szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerzi meg,

e) rekreációs célú földszerzés

esetén.⁶⁶⁸

A megállapodáson, illetve *szerveződésen alapuló elővásárlási jogok* kapcsán ki kell emelni, hogy ennek tényét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.⁶⁶⁹ 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 korlátozott fél így akarta biztosítani a földre vonatkozó jogát a szerzés megnyílásának időpontjára. Ezek a kikötések az Fftv. szigorú szerzési szabályai miatt nem mindig érvényesülhettek; így például a jogi személy számára biztosított elővásárlási jog nem realizálódhatott a törvényi tilalom miatt.

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. szerint már az *adásvételi szerződés* elkészítése is szükséges, 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 kell kötni az adásvételi szerződést, és azt kell közölni minden érdekelttel, az elővásárlási jogával élő pedig egyszerűen a szerződő fél (vevő) *helyébe lép*. Azonban ebből kifolyólag logikus, hogy csak a szerződés teljes elfogadása esetén jön létre így a szerződés, mivel bármely más esetben az elővásárlási jognyilatkozat új ajánlatnak

⁶⁶⁸Fftv. 20. §

⁶⁶⁹Fétv. 13. § (3) bekezdés

minősül.⁶⁷⁰ Ez *harmonizál a polgári jog szabályaival*.

5.7. A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljárás az adásvételi szerződésnél és a hatósági jóváhagyás problémái a szerzés hatályosulása szempontjából

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló eljárás⁶⁷¹ több lépésből áll. Az adásvételi szerződés elkészítése és aláírása az első lépés. *Semmisségi ok* a föld tulajdonjogára vonatkozó összes szerződéstípus esetében az alaki követelmények hibája, azaz ha nem közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják.⁶⁷² Ugyancsak semmisségi ok már az eljárás legelején az Fftv.-ben előírt nyilatkozatok hiánya mellett a szerződés alapvető tartalmi elemeinek hiánya, hiányossága (személyazonosító adatok, állampolgárság, lakcím, gazdálkodó szervezet megnevezése, statisztikai azonosítója etc.).⁶⁷³ Már az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő egyébként elővásárlásra jogosult-e az adott földterületre (sorrend, ranghely) és hogy e jogosultság mely törvényen, esetleg szerződésen alapul.⁶⁷⁴

Az adásvételi szerződést négy eredeti példányban⁶⁷⁵ biztonsági okmányon kell benyújtani⁶⁷⁶ a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjéhez. A biztonsági okmány⁶⁷⁷ olyan védelmi elemekkel (vízjellel, 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. Életszerű kérdés az, hogy *mikor kerül a vételár átadásra*. A polgári jog szabályai szerint a teljesséssel egyidejűleg, tehát a föld esetében, ha érvényesen létrejött a szerződés. Jellemzően a gyakorlatban a vételár ügyvédi letétbe helyezésével oldják fel ezt a problémát. Azonban előfordul, hogy az

⁶⁷⁰Tipikusan a több földrészlet eladása esetére taglalja ezt a jogszabály, mivel előfordulhat, hogy csak az egyik földrészletre kíván élni az elővásárlási jogával az illető. Fétv. 19. §

⁶⁷¹A jegyző és a helyi földbizottság eljárásához lásd OLAJOS István [2014/1]

⁶⁷²Fétv. 11. §

⁶⁷³Fétv. 13. §

⁶⁷⁴Külön megjegyzendő, hogy 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.

⁶⁷⁵Fétv. 17. § (1) bek.

⁶⁷⁶a 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

⁶⁷⁷Az Inyvtv. 32. § (6) bekezdésébe került a biztonsági okmány mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási záradékával ellátott eredeti példányának földhivatali befogadása a 2015. évi XLIV. törvény alapján.

eladó azt a szerződés aláírásakor kéri. Egy biztos; ilyen esetben egészen sajátosan alakulhat egy füstbement szerződés utóélete, ami az elszámolási viszonyokat illeti.

Az elővásárlásra jogosultak értesítése kötelező.⁶⁷⁸ Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok betartása érdekében a szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a települési önkormányzat *jegyzője* útján hirdetményi úton - más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jognál közvetlenül is - közölni kell az arra jogosultakkal. Ez tulajdonképpen a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztést követő naptól számított 60 napos jogvesztő határidőt jelenti, amely alatt az arra jogosultak vagy elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot nyújtanak be,⁶⁷⁹ vagy pedig nem nyilatkoznak, amely esetben a hallgatás lemondásnak minősül. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül iratjegyzéket készít a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról.⁶⁸⁰

Ki kell emelni, hogy *sok kritika* született az eljárással kapcsolatban, így amiatt, hogy az adásvételi szerződés és a *jegyzői iratjegyzék* készítése között nincs az ügyfeleknek semmilyen ráhatása az eljárásra. Így adott esetben, ha jegyzői mulasztás történik, vagy egyéb eljárási hiba merül fel, akkor kérdés hogyan kaphatnak az ügyfelek orvoslást, végső esetben kártérítést. Olajos István azt javasolja, hogy a jegyzői iratjegyzék *határozati formában* készüljön el, amely ellen így lehetséges jogorvoslat.⁶⁸¹ A jogorvoslati jognak az eljárás ezen szakaszában történő biztosítása jogos kérdés, azonban az is megfontolandó, hogy ez az egyébként jogszerű felvetés nem okozná-e az így is hosszadalmas *eljárás elhúzódását*. Számoljunk csak utána: a jegyzőhöz történő benyújtástól már eltelt minimum 60+8 nap, amennyiben azt a jegyző haladéktalanul kifüggesztette, majd a határidő elteltét követően valóban 8 napon belül iratjegyzéket is készített. Azonban elég nagy gond, hogy a határidők elcsúszása jelentős érdeksérelmet okozhat, ezért is indokolt lehet a jegyzői eljárás keretek közé szorítása. És mivel gyakorlatilag az eljárása csak a Fftv.-n alapul, ezért valóban megfontolandó, hogy az eljárás elhúzódását vagy annak mederben tartását jelentheti-e a jogorvoslati jog biztosítása. Hiszen felmerül a veszélye annak, hogy a földátruházásban ellenérdekeltek ezen jogorvoslati jog kimerítésével csak az eljárás

⁶⁷⁸A 2014. március 1. napjától hatályos eljárás szerint.

⁶⁷⁹Személyesen kell eljárni a személyazonosság és a személyazonosító adatok összevetésének céljából. (Fftv. 21. § (3) bek.) Az elfogadó nyilatkozat személyes átadásának kötelezettsége alól mentességet az állam vagy az önkormányzat kaphat az általa gyakorolt elővásárlási jog esetében. (Fétv. 20. §)

⁶⁸⁰Fftv. 22. § (1) bek.

⁶⁸¹OLAJOS István [2014] 13.p.

akadályozását valósíthatnák meg. Ilyen a bírósági eljárásoknál is tapasztalható. És az idővel akár érdekmúlás is beállhat. A földek tekintetében majd 3 hónapot kitevő jegyzői eljárás egy gazdasági negyedévet tesz ki, és ezt követően jön csak a hatósági jóváhagyási eljárás megspékelve a helyi földbizottság megkeresésével és nyilatkozatának (vagy hallgatásának) bevárásával.⁶⁸² Az igazsághoz ugyanakkor az is hozzátartozik, hogy a földszerzés folyamatába a szerződő felek mostanság már belekalkulálják az eljárás hosszát is.

A jegyzői eljárásban új elem a *földműves státust igazoló nyilvántartó lap* beszerzése, így a nyilatkozat nem elegendő. Ennek elmulasztása eljárási szabálysértés. Olajos István egyenesen azt javasolja, hogy a jegyző kapjon betekintést a földhasználati nyilvántartásba ennek elkerülése végett.⁶⁸³

A jegyző az adásvételi szerződést megküldi - a vonatkozó nyilatkozatokkal együtt

- az eladónak (ha nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az ügyletthez) vagy

- a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából.

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 nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, ez esetben az eladó választhat közülük.⁶⁸⁴ Egyébként az elővásárlási jog a tulajdonos eladó rendelkezési jogát a felek megválasztására vonatkozóan a szerződéskötési szabadságában korlátozza.

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 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, ami nyilvánvalóan érthető,⁶⁸⁵ de ha mégis megtörténik, akkor a semmisség jogkövetkezményeit kell alkalmazni, és nem fűződhet hozzá joghatás. Felmerül a kérdés, hogy mi van, ha mégis jóváhagyja a bíróság vagy a közjegyző a hatósági bizonyítvány hiányában is az egyezséget. A határozat jogerőre futását

⁶⁸²Ennek kihatásait az eljárásra a következő rész taglalja.

⁶⁸³OLAJOS István [2014] 13.p.

⁶⁸⁴Fftv. 22. § (2) bekezdése

⁶⁸⁵Fétv. 21. § (5) bek.

követően lehet-e arra jogot alapítani, és csak akkor derül-e ki a semmisség, ha valamely érdekelt feltárja. A problémát jelzi a további kérdés, hogy ez alapján például a földhivatal bejegyzi-e a tulajdonjogot. És valószínű, hogy igen, mivel más hatóság jogerős határozatát nem vizsgálhatja felül, mindössze észrevételezhetné. De azt is csak az egyezséget jóváhagyó szerv felé, amely a saját döntését felülvizsgálhatná. Ilyen esetben ugyanis ügyészi fellépésre nincs lehetőség, az ügyészség nem bírálhatja felül a bíróság jogerős döntését és nem is vizsgálhatja azt még a földhivatal értesítése alapján sem. Viszont a probléma eleve hasonlít a IV. fejezetben kifejtettek logikájához, ezért itt külön nem elemzem, de érdemes volt kitérni rá ahhoz, hogy lássuk, hogy a jogalkotó megpróbált minden típusú szerzésre gondolni. Véleményem szerint ez az életviszonyok differenciálódása miatt sokszor szinte lehetetlen. Sőt, például a Pp. eljárási szabályait is érintheti, így az általam korábban jelzettek szerint a földszerzésre vonatkozó szabályok több jogágot is markánsan érintenek, és ha ahhoz hozzá kell nyúlni, az sok egyéb jogterülethez tartozó szabályozást is módosítani indokol.

A mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági közigazgatási szerv, melyre a Ket. szabályai vonatkoznak.⁶⁸⁶ A megküldött adásvételi szerződést mind tartalmi mind alakai szempontból megvizsgálja, és a beérkezéstől számított 15 napon belül döntést hoz.⁶⁸⁷

A törvény taxatíve felsorolja azokat az eseteket, amikor meg kell tagadni a hatósági jóváhagyást; így ha a szerződés jogszabályi előírások megsértése miatt nem jött létre vagy semmisnek minősül, ha nincsenek meg akár a szerződésben akár mellékletként becsatolva a kívánt nyilatkozatok, vagy ha az elfogadó nyilatkozat szenved tartalmi vagy formai hibában.⁶⁸⁸ Ilyen hiba lehet az alakszerűségi előírásoknak való meg nem felelés, ha nem az elővásárlásra jogosulttól származik, illetve nem állapítható meg annak jogalapja, vagy az annak alapjául szolgáló törvény, illetve nem a meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, továbbá ha nincsenek meg a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként meghatározott szerzési nyilatkozatok.⁶⁸⁹ De ugyanígy jár el a mezőgazdasági igazgatási szerv, ha elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat megsértették.⁶⁹⁰ Az

⁶⁸⁶Fétv. 27. § (1) bek.

⁶⁸⁷Fftv. 23. § (1) bek.

⁶⁸⁸Hiv. jogszabályhely a)b)c) pontjai

⁶⁸⁹Fftv. 23. § (1) bek.

⁶⁹⁰Fftv. 23. § (2) bek.

alaki és tartalmi szempontból megfelelő és határidőben benyújtott elővásárlási jogokat sorrend alapján rangsorolja, majd – hirdetményi kézbesítés kivételével - jegyzéket készít.⁶⁹¹

A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 60 nap, amely egy alkalommal 30 nappal hosszabbítható meg,⁶⁹² ugyanakkor ebbe nem számítanak bele olyan eljárási cselekmények, mint a helyi földbizottság megkeresésétől az állásfoglalás beérkezéséig eltelt idő vagy az eladót megillető választási jog gyakorlására adott idő.⁶⁹³ Ha ezt az eljárás végigvitte a mezőgazdasági igazgatási szerv, és nem talált okot a jóváhagyás megtagadására, akkor amennyiben az ügylet típusa megkívánja a helyi földbizottság állásfoglalását kéri. Tehát az okiratok jegyzőtől a szervhez történő megérkezését követően 15 nap áll rendelkezésre, ami az eddig felvázolt minimum 60 nap jegyzői kifüggesztési időt, az iratjegyzék készítésére nyitva álló 8 napot, a szervek közötti iratátadást majd a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására rendelkezésre álló 15 napot beleszámítva, már több, mint 83 nap. Ha még hozzáadjuk az esetleges hiánypótlást,⁶⁹⁴ amelyre egy alkalommal 8 napos határidő tűzésével kerülhet sor,⁶⁹⁵ akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kapcsán lefolytatott eljárás időtartama már legalább több, mint 91 napnál jár. És még nem esett szó arról az esetről, amikor a helyi földbizottság előzetes állásfoglalását is ki kell kérni.

5.7.1. A helyi földbizottság

A helyi földbizottság a XX. századi köztestületekre emlékeztet,⁶⁹⁶ lényege a helyi érdekek érvényesülése a földügyekben a birtokpolitikai megfontolások hatékonyabb érvényesülése érdekében. Mégis problémát jelentett már a felállításuk is, mivel jelenleg helyettük a megyei agrárkamarák látják el ezt a funkciót.⁶⁹⁷

Egyetértve azzal, hogy a hazai civil szervezetek társadalmi kontroll-szerepe gyenge,⁶⁹⁸ a földszerzés engedélyezési rendszerében a szakmai civil szervezetek szerepe sok vitát vetett fel. Ennek oka főként az, hogy a földbizottság egy speciálisan

⁶⁹¹Fftv. 23. § (3)-(4) bek.

⁶⁹²Fétv. 30. § (1) bek.

⁶⁹³Lásd Fétv. 30. § (2) bek.

⁶⁹⁴Csakis a jogügylet érvényességi feltételeként előírt közeli hozzátartozói viszony fennállásának igazolására szóló nyilatkozat becsatolására. Fétv. 32. §

⁶⁹⁵Fétv. 34. § (1)(2) bek.-ei értelmében

⁶⁹⁶Lásd a helyi földbizottságra vonatkozóan OLAJOS István [2015], SZILÁGYI János Ede [2010/6], CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]

⁶⁹⁷OLAJOS István [2015] 3.p.

⁶⁹⁸FODOR László [2010] 129.p.

a jogszabály által megjelölt szerv(ezet) lett, 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 agrárkamarak kezébe került ez a szerepkör.⁶⁹⁹

Nem ritka Nyugat-Európában a testületi szervek részvétele, ugyanakkor az Európai Bíróság kiemelte, hogy a hatósági engedélyezési rendszerben nem vehetnek részt az érdekeltek.⁷⁰⁰ A helyi földbizottság is lehet ilyen, hiszen az egyébként érdekelt földbirtokosok is helyet foglalhatnak benne.

Folytatva az előző fejezetben levezetett számításokat, a jóváhagyás- és állásfoglalás-köteles jogügyletek elintézése kapcsán újabb határidők merülnek fel. A helyi földbizottság az állásfoglalást 15 napon belül adja ki,⁷⁰¹ ha mégsem, akkor újabb 15 napos határidőt tűz ki a mezőgazdasági igazgatási szerv.⁷⁰²

Sajátos arculatot kapott az Fftv.-ben a helyi földbizottság,⁷⁰³ mivel az értékelési szempontjai⁷⁰⁴ alapján kiadott állásfoglalása ellen csak kifogás formájában van jogorvoslat, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet benyújtani,⁷⁰⁵ a működése felett törvényességi felügyeletet a fővárosi/megyei kormányhivatal kifejezetten törvényességi szempontból gyakorol,⁷⁰⁶ ugyanakkor az állásfoglalása köti a mezőgazdasági igazgatási szervet.⁷⁰⁷

Az Fftv. hatályba lépése óta azonban a gyakorlatban alapvető kérdésként merült fel a földbizottság jellege, természete. Mivel a mezőgazdasági igazgatási szerv közigazgatási hatósági jellege és a döntése ellen igénybe vehető bírósági

⁶⁹⁹Lásd Fétv. 103. § (1) bek., amely szerint, ha 2014. május 1-ig nem kerül sor a helyi földbizottság tagjainak (3-9 fő) megválasztására, vagy az működésképtelen, akkor a feladatát az agrárkamara területi szerve veszi át.

⁷⁰⁰KOROM Ágoston [2014] 3.p.

⁷⁰¹Fftv. 24. § (1) bek.

⁷⁰²Fftv. 26. §

⁷⁰³A helyi földbizottságok eljárásban betöltött szerepéről lásd CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]

⁷⁰⁴Alkalmas-e a szerződés a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, megállapítható-e színellett akarat, az elővásárlásra jogosultak alkalmasak-e a meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére, visszaélészerű joggyakorlásra adhat-e alapot, illetve indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási céllal szereznek meg a föld tulajdonjogát, vagy az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, illetve az aránytalanság az elővásárlásra jogosultak távoltartására szolgál-e. (Fftv. 24. § (2) bek. a-d) pontjai)

⁷⁰⁵a Fétv. 103/A. §-ban foglaltak szerint

⁷⁰⁶A jogszabályoknak megfelelő törvényes működés oldaláról, ami voltaképpen egy civil szervezet feletti törvényességi felügyeleti illetve ellenőrzési jogkört takar. (Fétv. 103/B. § (1)(2) bek.-ei)

⁷⁰⁷Fftv. 27. §(1) bek.

felülvizsgálat⁷⁰⁸ jogorvoslati lehetőséghez képest a helyi földbizottság státusa tisztázatlan. A problémát az okozta, hogy mivel nem közigazgatási szerv, nem kell indokolnia, nincs önálló jogorvoslat a döntése ellen, de mégis az ügy érdemére kiható közhatalmi természetű alakító jogot gyakorol. Sőt, abban az esetben is kihatott a véleménye az ügyre, ha nem volt véleménye; azaz hallgatott⁷⁰⁹ az ügyben; ilyenkor is meg kellett tagadnia a jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szervnek.⁷¹⁰

Mindezen problémák nyilvánvalóan indukálták azt, hogy a földbizottság státusát illetve eljárását valamilyen szinten tisztázni kell. 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 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.⁷¹¹

A helyi földbizottság a kifejezett vétója esetén indokolni köteles és az értékelési szempontokat⁷¹² is fel kell tárnia. Az állásfoglalás ellen pedig a képviselőtestülethez⁷¹³ lehet kifogást benyújtani, amely ellen további felülvizsgálatnak van helye, mivel a korábbi szabályt, miszerint nincs annak helye az Alkotmánybíróság ezen határozatával megsemmisítette.⁷¹⁴ 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. Egyetértek Olajos István *de lege ferenda* javaslatával,⁷¹⁵ miszerint logikailag előfordulhat olyan helyzet, hogy maga a vevő kerül elővásárlási jogosulti pozícióba egy harmadik személytől érkező ajánlat

⁷⁰⁸A Pp. XX. fejezetének szabályai vonatkoznak rá, közigazgatási és munkaügyi bíróság elé tartozik és a reformatio (megváltoztatás) jogkörét is magában foglalja a jogorvoslati lehetőség. (Fétv. 39. § ab))

⁷⁰⁹Akár az újabb 15 napos határidővel felhívás ellenére (Fftv. 26. §) sem, az Fftv. korábbi 27. § (1) bek. a) pont ab) alpontja szerint, amelyet a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat semmisített meg.

⁷¹⁰Lásd az előző lábjegyzetben hiv. jogszabályhelyet

⁷¹¹OLAJOS István [2015] 3.p.

⁷¹²Fftv. 24. § (2) bek.

⁷¹³Szintén hatóságnak minősül ebben a minőségében és döntése közbenső érdemi döntés, OLAJOS István [2015] 5.p.

⁷¹⁴Fftv. korábbi 68. § (5) bek. utolsó mondata

⁷¹⁵OLAJOS István [2015] 19.p.

esetén. Ezért érdemes lenne - ha már ennyire részletes szabályozottságban gondolkodunk, és az elővásárlási sorrendben, rangsorban elfoglalt hely pontos megjelölése kihathat az ügy érdemére,⁷¹⁶ így magára a szerzésre - a *vevőnek* az adásvételi szerződésben vagy nyilatkozatában megjelölni, hogy egyébként *milyen helyen illetné meg az elővásárlási jog*. Így bezárulna az a logikai kör, amely az elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódik, és nem igényelne külön bizonyítást vagy esetleg hiánypótlást az ügy.

A hallgatóságos vétó esetén⁷¹⁷ nem lehetett számon kérni az indokolási kötelezettséget és emiatt kifogás sem volt benyújtható, ezért az Alkotmánybíróság megsemmisítette a szervezet hallgatásának megtagadási okként való kezelését.⁷¹⁸ Ez logikus volt, mivel a szerv hallgatásához jellemzően nem köthető elutasítás jogkövetkezményként.⁷¹⁹ Az állásfoglalás hirdetőablán való kifüggesztését⁷²⁰ is megsemmisítette az Alkotmánybíróság, mondván, hogy a kifogás benyújtására jogosultak név szerint értesíthetők az állásfoglalás tartalmáról és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőről.⁷²¹

Alkotmányjogi szinten a helyi földbizottsággal kapcsolatban alapvetően 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.⁷²²

⁷¹⁶Saját értesülesem szerint a gyakorlatban sok olyan bírósági peres eljárás van folyamatban, amelyek alapját az elővásárlási jog gyakorlásának szabályszerűsége, illetve az elővásárlási jogosultság sorrendiségén, ranghelyének pontatlan, nem megfelelő vagy hiányos, hiányzó megjelölése miatt indítanak.

⁷¹⁷Amikor a helyi földbizottság egyáltalán nem nyilatkozott és ez szerepelt megtagadási okként.

⁷¹⁸Megsemmisítette az Fftv. 27. § (1) bek. a) pont ab) alpontját

⁷¹⁹Ha a hatóság a Ket. 20. § (1) bekezdésében foglalt eljárási kötelezettségének a rá irányadó ügyintézési határidőn belül nem tesz eleget, akkor a hatóság mulaszt. Ezt nevezzük a közigazgatás hallgatásának. A hallgatás az a mulasztás, amikor a hatóság törvényben előírt határidőn belül illetékességi területén nem gyakorolja hatáskörét a törvényben meghatározott esetekben, kivéve, ha a döntés elmaradását jogszabály rendelkezése alapján kérelemnek helyt adó határozatnak kell tekinteni. Hallgatás=beleegyezés: 2014. január 1-i hatálybalépéssel az ügyintézési határidő jogtalan túllépésével az ügyfélnek okozott károk, hátrányok csökkentése érdekében a Ket. általánosan a „hallgatás-beleegyezés” szabályának alkalmazását írja elő arra az esetre, ha a hatóság vagy a szakhatóság az ügyintézési határidőn belül nem hoz döntést, illetve nem ad ki állásfoglalást. A Ket. e szabály alól eltérést enged majd az ágazati jogszabályoknak. (A közigazgatási eljárás szabályai – Kommentár a gyakorlat számára 199-202.pp.)

⁷²⁰A Fétv. 103/A. § (1) bekezdésében úgy fogalmazott, hogy az állásfoglalás kézhezvételét követően a jegyző a beérkezett állásfoglalást 3 napon belül az önkormányzati hivatal hirdetőabláján kifüggeszti.

⁷²¹Az 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.

⁷²²A föld védelme, fenntartása és megőrzése, lásd az Fftv. preambuluma, hivatkozva OLAJOS István

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,⁷²³ aki szerint a helyi földbizottság az állásfoglalással az ügy érdemére kiható, szinte együttdöntési jogot gyakorol 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 tartja indokoltnak.

Czine Ágnes alkotmánybíró⁷²⁴ 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 való vizsgálatából* kiindulva kijelentette, hogy a tulajdonviszonyokba történő - így a témánk szempontjából érdekes tulajdonszerzésbe történő - közhatalmi beavatkozás a termőföld alkotmányos védelméből fakad, és ezen közérdekű beavatkozásnak a korlátja a *szükségesség-arányosság teszt* tárgyilagos megítélése és 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 vétójogot. Az értékelési szempontrendszere tekintetében sem egyértelműek a jogszabályi rendelkezések, az indoklási kötelezettsége sem javít a helyzeten. Czine Ágnes egyenesen kijelenti, hogy a helyi földbizottságnak legfeljebb konzultációs jogkört lehetne adni a földforgalom folyamatában, azonban a jelenlegi joggyakorlása a tulajdonos tulajdonjogának aránytalan korlátozását jelenti.

A vétó intézménye kapcsán kifejezetten a *tulajdonhoz való jog* szempontjából vizsgálódott az AB, mivel az érdekeltek (eladó, vevő, elővásárlási joggal rendelkező és közvetetten a helyi gazdálkodói közösség tagjai) rendelkezési jogának korlátozásaként közelített meg. Azonban a 35/1994. (VI. 24.) AB határozat óta fennálló elvi alapokat követve a korlátozást csak a tulajdonszerzéshez való jog

[2015] 3.p.

⁷²³Lásd Kiss László alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött különvéleményét

⁷²⁴Lásd Czine Ágnes alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött különvéleményét

korlátozásaként⁷²⁵ 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.⁷²⁶

Ismételten rámutatott az AB, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem mindig függ a tulajdon alanyától, tárgyától, funkciójától és a korlátozás módjától is. A hallgatóságos vétó, mint a tulajdonjog - nem felülvizsgálható⁷²⁷ - korlátozásának alapja, sérti a tulajdonhoz való jogot⁷²⁸ és a *jogorvoslathoz való jogot* is. Ez utóbbi alapelve tekintettel *Salamon László* a többségi véleménnyel egyezően levezette, hogy a képviselő-testület döntésével szembeni jogorvoslat - bírói út - lehetősége alkotmányossági követelmény.⁷²⁹

Juhász Imre alkotmánybíró⁷³⁰ úgy véli mulasztás miatt nem lett rendezve a

⁷²⁵Lásd a dolgozatnak a tulajdonhoz való jog kapcsán a szerzésre vonatkozóan kifejtett részeit (I. fejezet 1.4. pont)

⁷²⁶A 35/1994. (VI.24.) AB határozat 2. pontjába foglalt, A nem alapjogi korlátozások alkotmányossági megítélése című részében írtak szerint: Az alapjogsérelem hiánya nem jelenti azt, hogy a jogalkotó más jogokat kedve szerint korlátozhat. A nem alapjogok is élvezhetik az Alkotmány védelmét; azonban ha ilyen eset áll is fenn, a védelem kritériumai mások enyhébbek -, mint amit az Alkotmány 8. § (2) bekezdése az alapjogokra nézve előír. Eddigi gyakorlatban az Alkotmánybíróság az alapjognak nem minősülő, de alkotmányos értékből vagy államcélból külön levezetett "jog" sérelmének megállapítására egy, a szükségesség/arányosságnál enyhébb mércét alkalmazott. A szerződési szabadság például nem részesül alapjogi védelemben - "még lényegi tartalmat illetően is korlátozható" -, de az Alkotmánybíróság megkívánja a korlátozás "alkotmányos indokoltságát"(ABH1991.,159.,378.). 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 (ABH 1991., 62.). A jogállamiság érvényesülését avagy sérelmét az Alkotmánybíróság szintén nem az alapjogi teszttel dönti el, hanem önálló kritériumokat alkalmaz. Mivel az Alkotmánybíróság gyakorlatában a jogállamiság legfőbb ismérve a jogbiztonság, a technikai mércék is ebből következnek, mint például a norma világosságának követelménye (ABH 1992., 80.; 1993., 180). Maga a jogbiztonság azonban azt a tartalmi követelményt is támasztja, hogy ne kerülhessen sor önkényes döntésekre. A korlátozás ésszerűségének ki kell terjednie a törvényhozó céljára és a megvalósítás eszközére is. (Ha a cél alkotmányosan megengedett, a tulajdonosokat érintő - valójában kényelmi- korlátozás arányosnak minősíthető.)

⁷²⁷A dolgozat alkotmányjogi részében kifejtettekre visszautalva az AB már korábban is sérelmezte a bizonytalan időre vagy feltételhez kötött tulajdonkorlátozás, illetve a tulajdonra vonatkozó rendelkezési jog korlátozásának eseteit. Így a 24/1992. (IV.21.) AB határozat a pártok gazdálkodása kapcsán az Országgyűlés további – bizonytalan - intézkedéséig elrendelt elidegenítési és terhelési tilalmat tekintette alkotmányellenesnek, valamint a 7/1991. (II.28.) AB határozatban sérelmezte, hogy a szövetkezeti tulajdont átruházni, megterhelni, használati vagy bérleti jogát társaságba bevinni törvényi korlátozás folytán csak a vagyonellenőrző bizottság engedélyével lehetett, annak ellenére, hogy mint alkotmányos tulajdonforma ugyanolyan az alkotmányos védelemben kellett, hogy részesüljön.

⁷²⁸Közvetetten pedig a felek szerződési szabadságát.

⁷²⁹Salamon László alkotmánybíró párhuzamos indoklása

⁷³⁰Lásd Juhász Imre alkotmánybírónak a 17/2015. (VI.5) AB határozathoz fűzött párhuzamos indokolását

helyi földbizottság helyzete,⁷³¹ és kiemelte, hogy eleve az agrárkamarak területi szerveire kellett volna telepíteni a földbizottsági feladatok ellátását.

A helyi földbizottsággal kapcsolatos problémákat, a helyi földbizottság működésének hiányosságait azonban alapvetően az okozza - Olajos István véleményével egyetértve - hogy a jogalkotói szándék *változott* az eredeti jogszabály-koncepcióhoz képest, ezért nem került sor a tisztázásra. *De lege ferenda* véleményem szerint azonban *dogmatikailag* és az *eljárás gyorsasága és egyszerűsítése* szempontjából érdemes lenne a helyi földbizottság jogkörét és eljárási szerepét újragondolni:

ad1. Ha megmarad a helyi földbizottság *közigazgatási jogi jellege*, akkor érdemes eleve a *kamarákra* telepíteni a jogkört, hiszen az agrárkamaráknak eddig is voltak közigazgatási feladataik. Viszont akkor érdemes lenne közigazgatási szervként meghatározni azt, megfelelően kidolgozott *eljárási renddel* és *jogorvoslati lehetőséggel*. Azonban féltő, hogy a jogalkotó mennyiben valódi közigazgatási jogi hatásköröket telepít számára, akkor csak a földszerzésben közreműködő szervek sorát gyarapítaná, és nem feltétlenül lenne eredményes a gyakorlatban.

ad2. *Konzultációs jogot* kaphatna a földbizottság,⁷³² illetve olyan esetben, amikor felmerül annak a gyanúja, hogy színlelt ügyleti akarat, jogszabályba ütköző szerződés, vagy az elővásárlási jog kijátszásával kötnek szerződést. Akkor valódi alakító joggal – *de mint fél – vehessen részt az eljárásban*. Ezzel el lehet kerülni azt, hogy a helyi földbizottság közigazgatási szerv jellegűvé váljon. Tehát mint *magánjogi érdekelt léphetne fel*, részére kötelezően továbbra is meg kellene küldeni a földszerződéseket, de már *nem lenne állásfoglalás-tételi kötelezettsége*, így nem kellene bevárni az állásfoglalását, hanem a fent felsoroltak gyanúja esetén magánjogi érdekeltként léphetne fel. Megakadályozhatná ezzel a helyi érdekebe ütköző földszerzés létrejöttét,⁷³³ úgy, hogy az ügylet kifogásolását a mezgazdasági igazgatási szerv szakmai alapon venné figyelembe az érdemi döntésében. Sőt,

⁷³¹Az Fftv. 72. § i) pontjában meghatározottak szerint a felhatalmazást kap a Kormány, hogy megállapítsa a helyi földbizottság állásfoglalás ellen benyújtott kifogás elbírálásának részletes szabályait, amely ezidáig nem történt meg.

⁷³²Jelenleg is van javaslattevő jogköre; a kényszerhasznosításra jelentkezett több, azonos ranghelyen álló nyilvántartott kérelmező közül a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság javaslatának figyelembe vételével dönt a kényszerhasznosító kijelöléséről, amit nyilvánvalóan nem befolyásol, ha a helyi földbizottság nem nyilatkozik. (Fétv. 31. § (10)(11) bek-ei.)

⁷³³Ami voltaképpen létrehozatalának végső célja.

továbbgondolható, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem veszi figyelembe az érdekeltként tett nyilatkozatát, amely az ügylet jóváhagyásának megtagadására irányul, vagy nem megfelelően tenné ezt, akkor akár *önálló perindítási jogot* is kaphatna, mint tényleges *magánjogilag érdekelt fél*. És ezzel e jogkört tényleg az agrárkamarára lehetne telepíteni,⁷³⁴ mivel annak céljai között szerepel az *agrárérdekképviselet* is.⁷³⁵ Mi lehetne nemesebb feladat ennél? Ezenkívül dogmatikailag is illeszkedne a *civiljogi és nem közigazgatási jogi szemlélet* a helyi földbizottsági funkció ellátásához.

ad3. Mindenesetre véleményem szerint a helyi földbizottság Fftv.-be történő beépítése még akkor tűnt indokoltnak, amikor a földszerzés szabályozásának *több síkon való szigorúbbá tétele* volt a cél. Most azonban hogy a gyakorlatban látható és tapasztalható az Fftv. hatása, továbbá külön *Btk.-tényállásba* került a földre vonatkozó visszaélések értékelése és megszületett a *Zstv.* a jogszabály kijátszására irányuló jogügyletek feltérképezésére és megakadályozására, lehet hogy e jogintézmény egyszerűen *elsorvad*, különös tekintettel arra, hogy az AB idézett döntésének okfejtései abba az irányba látszanak mutatni, hogy az *érdemi döntési jog a mezőgazdasági igazgatási szerv kezébe kerüljön*.

5.8. A földhasználati jogosultság megszerzésének korlátozása

5.8.1. Szerzési jogcím szerint

A föld használatának átengedése⁷³⁶ az Fftv. szabályai szerint haszonbérlet,⁷³⁷ feles bérlet, részesművelés, szívenességi földhasználat,⁷³⁸ illetve rekreációs célú

⁷³⁴Hisz ténylegesen most is azok látják el e feladatkört. Emiatt az AB a tulajdonjog védelme és az eljárás szabadsága tekintetében itt kellett volna, hogy vizsgálódjon. OLAJOS István [2015] 17.p.

⁷³⁵2012. évi CXXVI. törvény a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról preambuluma szerint az Országgyűlés az agrár- és élelmiszergazdaság, valamint a vidékfejlesztés ágazatainak erősítése, a gazdák és gazdálkodók piacra jutásának elősegítése, az agrár- és élelmiszergazdaság szereplőinek széleskörű integrálása és összérdekének képviselete érdekében alkotja a törvényt.

⁷³⁶A mezőgazdasági földek használatának új szabályairól lásd még CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/1], OLAJOS István [2013], BOBVOS Pál [2015/5]

⁷³⁷A háttérjoganyagát a Polgári Törvénykönyv haszonbérletre vonatkozó szabályai alkotják, kivéve az örökléssel megszerzett haszonbérletet. Ezért is volt szükséges a dolgozat dogmatikai részében haszonbérletre vonatkozó szabályok vizsgálata, itt külön nem elemzem azokat. (Fftv. 38. § (2) bek.)

⁷³⁸E három földhasználati jogcím esetén a Fftv.-ben foglalt szabályozás az irányadó az Fftv. 38. § (3) bek. alapján, a szívenességi földhasználat szerződése alapján közeli hozzátartozó részére ingyenes engedhető át. Más esetekben a haszonbérletre vonatkozó szabályok az irányadóak. (Fftv., .68. § (1) bek.)

földhasználat *jogcímén*⁷³⁹ történhet.⁷⁴⁰ A földre vonatkozó haszonélvezeti joggal rendelkezőt a földtulajdonossal egy oldalon, a használatba átengedőnek tekinti.

A Fétv. a föld tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzéséhez kapcsolódó rendelkezéseit együttesen kezeli,⁷⁴¹ és habár az Fftv. külön II., illetve III. fejezetbe⁷⁴² foglalva taglalja, mégis összetartozóak. A haszonélvezeti jog és a használat jogának megszerzésére vonatkozóan az egyetlen §-ba⁷⁴³ tömörített külön szabály az Fftv. a tulajdonjogi szabályok alkalmazását írja elő,⁷⁴⁴ sőt a tulajdonszerzési jogosultság és a szerzési, valamint birtokmaximumok tekintetében kifejezetten előírja, hogy a tulajdonjog alatt a haszonélvezeti jogot kell érteni.⁷⁴⁵ Így már érthető az Fftv. birtok-fogalmának 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.⁷⁴⁶ Ki kell emelni, hogy a föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzése ezért is kezelendő egy szemléletben. A föld, mint speciális tulajdoni tárgy tekintetében a polgári jogi általános dogmatikát áttörve szükséges együtt szemlélni a tulajdoni és haszonélvezeti, sőt az egyéb használati jogokat is.

A föld használata *haszonélvezeti* vagy *használati* jog⁷⁴⁷ alapján is lehetséges, viszont haszonélvezeti jogot csak közeli hozzátartozók javára lehet legfeljebb 20 éves időtartamra⁷⁴⁸ szerződéssel alapítani, egyébként az ezzel szemben megkötött szerződés jogkövetkezménye a semmisség.⁷⁴⁹ A *haszonélvezeti jog* kapcsán a korlátozás kijátszásának elkerülése érdekében⁷⁵⁰ a Fétv. ipso iure megszüntette

⁷³⁹A jogcímelek taxációjának célja a különféle földhasználati jogcímelekben megbúvó, és a törvényi szabályok kijátszására irányuló jogalkalmazói visszaélések visszaszorítása. Fftv. 38. §-hoz fűzött indokolása

⁷⁴⁰Fftv. 38. § (1) bek.

⁷⁴¹Lásd Fétv. IV. fejezete

⁷⁴²A haszonélvezet és a használat jogának megszerzése

⁷⁴³A haszonélvezetről a következő, 38. § is csak a föld haszonélvező által használatba, hasznosításba átengedése kapcsán szól.

⁷⁴⁴Fftv. 37. § (1) bek.

⁷⁴⁵Fftv. 37. § (3) bek.

⁷⁴⁶Az Fftv. 10. § (2) bekezdése a földművesnek nem minősülő személy tekintetében a birtokában álló föld fogalmat 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.)

⁷⁴⁷Az Fftv. is együttesen kezeli ezeket.

⁷⁴⁸Fftv. 37. § (1) (2) bekezdései alapján, Lásd a dolgozat dogmatikai részében kifejtetteket.

⁷⁴⁹Fftv. 37. § (1) bek.

⁷⁵⁰Lásd VASS János [2014] 11.p.

ezeket a jogokat.⁷⁵¹ Ugyanakkor a földre vonatkozó haszonélvezeti jogok törvény általi megszüntetése sok érdekelten váltott ki ellenérzést. A haszonélvezeti jog alapján a földhasználatba befektető személyek a tulajdonhoz való joguk csorbulásaként tekintettek a korábban 20 évre szabott⁷⁵² haszonélvezeti időre, illetve a mintegy négy és fél hónapnyi átmeneti időt adó rendelkezésre. Az uniós jog oldaláról⁷⁵³ is támadták a földre vonatkozó haszonélvezet ily módon történő megvonását, amely miatt uniós kötelezettségszegési eljárás is indult.

A használati jogcímek közé 2015. január 1-től⁷⁵⁴ bevezetett új jogcím; a *rekreációs célú földhasználat*⁷⁵⁵ 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 átengedésének bizonyos esetei - pl. a közeli hozzátartozó részére történő átengedése⁷⁵⁶ - nem minősülnek a *használat átengedésének*.⁷⁵⁷ Ugyanakkor a föld *alhaszonbérbe adása* - a vetésforgó vagy élőmunka-ráfordítást igénylő esettől eltekintve⁷⁵⁸ - tilalmazott,⁷⁵⁹ annak jogkövetkezménye a semmisség.⁷⁶⁰ A mezőgazdasági föld⁷⁶¹ haszonbérletének időtartama korlátozott, legalább 1 legfeljebb 20 gazdasági évre köthető meg.⁷⁶²

5.8.2. A szerzés alanyai szempontjából

A földhasználati jogosultság megszerzésének alanyai; a *földműves* és a

⁷⁵¹Fétv. 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.

⁷⁵²Tft. 91. § (1) bek.

⁷⁵³Lásd a dolgozat III. fejezet 5.10. pontját.

⁷⁵⁴Megállapította a 2014. évi XCIX. törvény 426. §-a.

⁷⁵⁵Fftv. 38. § (1a) bek.

⁷⁵⁶Fftv. 13. § (2) bek. aa) pontja, Fétv. 42. § (2) bek. aa) pontja

⁷⁵⁷De ide tartozik még a társult erdőgazdálkodást folytató vagy a vetőmagtermeléshez szükséges terület átengedése is.

⁷⁵⁸Fétv. 65. § (1) bek.

⁷⁵⁹Éppen a személyes megművelési kötelezettség megvalósítása érdekében. Lásd az Fftv. 42. §-hoz fűzött indokolását.

⁷⁶⁰Fétv. 64. §

⁷⁶¹Erdőnél más (a vágásérettségi korhoz igazodik, attól számítva 10 év), de ez nem tartozik a dolgozat témájához.

⁷⁶²Az Fftv. a korábbi szabályhoz hasonlóan állapítja meg. Fftv. 44. § (1) bek.

mezőgazdasági termelőszervezet.⁷⁶³ Speciális rendelkezések vonatkoznak a *tanyára és az ún. rekreációs célú földhasználati szerződésre*,⁷⁶⁴ mivel a földhasználati jogosultságot földműves természetes személy vagy mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy - illetve pontosítani kell: rekreációs célú földhasználat esetén civil szervezet (!) - is megszerezheti.

A jogszabály *civil szervezetet*⁷⁶⁵ említ, amely nem azonos a jogi személy kategóriájával.⁷⁶⁶ Itt pedig visszautalok arra tényre, hogy a Fétv. a saját alanyi hatályát⁷⁶⁷ az Fftv.-re vonatkoztatva a földek forgalmával kapcsolatos jogügyletekben, jogviszonyokban, eljárásokban részt vevő természetes személyekre és gazdálkodó szervezetekre kiterjedően állapítja meg.⁷⁶⁸ A *gazdálkodó szervezet*⁷⁶⁹ egy újabb terminológia, melynek értelmezési alapját a Pp. szabályai⁷⁷⁰ adják meg. Ezek felsorolásszerűen állapítják meg mi tartozik a gazdálkodó szervezet fogalma alá a gazdasági társaságtól az egyéni vállalkozón át egészen a civil szervezetekig.

Privilegizált jogi személyek is szerezhetnek földhasználati jogosultságot; ilyen lehet az agrárágazathoz tartozó köznevelési feladatot ellátó intézmény vagy felsőoktatási intézmény, amelynek szerzése célzatos; azt az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott oktatási vagy tudományos kutatási alapfeladatának ellátása végett szerezheti meg; míg a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális vagy gazdasági tevékenység folytatása céljából szerezhet földhasználati jogosultságot.

Ki van zárva a földhasználati jogosultság megszerzéséből az a gazdálkodó

⁷⁶³A mezőgazdasági termelőszervezet lényege éppen a mezőgazdasági tevékenység folytatása, amihez föld kell. (Fftv. 5. § 19. pont)

⁷⁶⁴Hasonlóan a rekreációs célú földszerzéshez, amit a dolgozat a tulajdonszerzések között már említett.

⁷⁶⁵ az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény 2. § 6. pontja szerint *civil szervezet*: a civil társaság, a Magyarországon nyilvántartásba vett egyesület - a párt, a szakszervezet és a kölcsönös biztosító egyesület kivételével -, valamint - a közalapítvány és a pártalapítvány kivételével - az alapítvány.

⁷⁶⁶Lásd az újPtk. Harmadik Könyvét a jogi személyről.

⁷⁶⁷Az Fftv. a saját tárgyi hatályát állapítja meg az 1-4. §§-iban

⁷⁶⁸Fétv. 1. §

⁷⁶⁹A Pp. 396. §-a szerint a 2014. március 15. napját követő ügyekben gazdálkodó szervezet a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a közös vállalat, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbá az egyéni vállalkozó. Az állam, a helyi önkormányzat, a költségvetési szerv, az egyesület, a köztestület, valamint az alapítvány gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataira is a gazdálkodó szervezetre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

⁷⁷⁰Maga a Fétv. 2. §-a teremti meg az utalási alapot a Pp-re.

szervezet, amely nem minősül átlátható szervezetnek,⁷⁷¹ illetve a nyilvánosan működő részvénytársaság.⁷⁷²

5.8.3. A szerzési eljárás szempontjából

A föld használati joga megszerzéséhez - a tulajdonjog megszerzéséhez hasonlóan - főszabályként a mezőgazdasági igazgatási szerv *jóváhagyása* szükséges.⁷⁷³ Hasonló az eljárás⁷⁷⁴ menete is, mint a földtulajdonszerzés esetén. A szerv a haszonbérleti szerződést⁷⁷⁵ az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség alaki és tartalmi szempontjai alapján vizsgálja meg. Azonnali megtagadási ok a jogszabályi előírások megsértésével létrejött (semmissnek minősülő) szerződés, valamint a nyilatkozatokkal kapcsolatos hiányosságok. A megfelelő módon és tartalommal tett *nyilatkozat* léte és becsatolása - akárcsak a földtulajdonjog megszerzésénél⁷⁷⁶ - ebben az esetben is a jogosultság megszerzésének a feltétele.⁷⁷⁷ A földhasználati jogosultság szerzési mértékének korlátozása a tulajdonszerzési korlátozásoknak⁷⁷⁸ felel meg azzal, hogy a mezőgazdasági termelőszervezet legalább egy éve tagjának tulajdonában álló földjének használatával 1800 hektár birtokot (birtokmaximum) szerezhet.⁷⁷⁹

A használati jogok megszerzésének eljárási kérdéseit a *tulajdonszerzéshez* hasonlóan határozza meg a jogszabály. A tulajdonszerzéshez kapcsolódó elővásárlási jog mellett ezért ismeretes az *előhaszonbérleti jog* intézménye⁷⁸⁰ - voltaképpen az elővásárlási jog logikájának megfelelő ütemben⁷⁸¹ - és a jegyzői eljárás, valamint

⁷⁷¹A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint

⁷⁷²Fftv. 41. §

⁷⁷³Az Fftv. 39. §-hoz fűzött indokolás.

⁷⁷⁴A mezőgazdasági földek használatát érintő anyagi és eljárási szabályok rendszeréről lásd CSAK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/2]

⁷⁷⁵illetve annak módosítását, amelynél a mezőgazdasági igazgatási szerv hallgatása beleegyezésnek minősül és a szerződést jóváhagyottnak kell tekinteni, a megtagadásnál ugyanakkor a létrejött szerződés a eredeti tartalommal marad fenn, lásd Fétv. 58. §

⁷⁷⁶Hiánypótlási itt is egy esetben- a közeli hozzátartozói minőség igazolása kapcsán – van. (Fétv. 81. § (1) bek.)

⁷⁷⁷Nyilatkozni kell arról, hogy a szerző megfelel az alanyi feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, nincs földhasználati díjtartozása, a pályakezdő gazdálkodó vagy újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet pedig 1 éven belül letelepedik a föld helye szerinti településen. (Fftv. 42. §)

⁷⁷⁸Visszaul az Fftv. 16. §-ára.

⁷⁷⁹Fftv. 43. §

⁷⁸⁰A Tft.-ben már ismert jogi hatalmasság a birtokpolitikai célok érvényesülését szolgálja. Az Fftv. 45-48. §§-ihoz fűzött indokolás

⁷⁸¹Az előhaszonbérleti jog jogosultsági csoportok mentén formálódik, akárcsak a földtulajdonszerzés esetén ismertett elővásárlási jognál, ezért a részletes szabályainak (Fftv. 45-48. §§) ismertetésére nem tér ki a dolgozat, csak a specialitásokra.

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 haszonbérleti státusz elismertségének időhöz⁷⁸² és területhez⁷⁸³ kötöttségén túl az előhaszonbérleti jog kizárásának eseteit is figyelembe véve.⁷⁸⁴ A jóváhagyás megtagadásának oka 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 eseteikben merülnek fel.⁷⁸⁵ Továbbá a jogalkotó lehetőséget ad a mezőgazdasági igazgatási szervnek, hogy értékelje azt is - és egyben a kötelező megtagadási esetek körökön kívül megtagadási lehetőséget biztosít⁷⁸⁶ akkor - ha az előhaszonbérletre jogosult a birtokában álló föld 25 %-ának megfelelő területen a földhasznosítási kötelezettségének termelés folytatása nélkül tett eleget.⁷⁸⁷ Ugyanakkor a területi mérték meghatározásán csak a mező-és erdőgazdasági föld művelési ágban nyilvántartott földterületet kell alapul venni, nem úgy, mint a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljárásban, ahol a tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett alrészlet területnagyságát is be kell számítani.⁷⁸⁸

*Nem kell hatósági jóváhagyás*⁷⁸⁹ az állam, illetve önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának átengedéséhez; a tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz; a közeli hozzátartozók közötti, valamint a támogatás feltételeként átengedett; továbbá a mezőgazdasági termelőszervezet, mint földhasználó és annak közeli hozzátartozója vagy legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti szerződéshez; a privilegizált jogi

⁷⁸²3 év helybenlakás, vagy a mezőgazdasági üzemközpont a meghatározott településen van ennyi ideje. Állattartó telep esetén 1 év.

⁷⁸³Helyben lakó, helybeli illetőségű, (szomszéd) illetve legfeljebb 20 km-re van a településtől a lakóhelye vagy mezőgazdasági üzemközpontja.

⁷⁸⁴Nem áll fenn előhaszonbérleti jog a közeli hozzátartozók közötti, a támogatás feltételeként más részére átadandó, a mezőgazdasági termelőszervezet és tagja, közeli hozzátartozója és alkalmazottja között, az erdőnek az erdőbirtokossági társulattal kötött és a tanya haszonbérletére irányuló ügyletek esetén. (Fftv. 48. § (1) bek. a)-e) pontjai)

⁷⁸⁵Fftv. 53. § (1) bek.

⁷⁸⁶2019. január 1-jétől a Fftv. 77. § (1) bek. alapján

⁷⁸⁷Például a biotermelés szélsőséges eseteiben a gazda erre hivatkozással nem trágyáz, nem végez semmilyen tevékenységet, a föld csak úgy magától „dolgozik” a területalapú támogatásokért.

⁷⁸⁸Fftv. 10. § (4) bek.

⁷⁸⁹Fftv. 59. § (1) bek.

személyek általi szerzéshez és a tanya földhasználati jogosultságának átengedéséhez. Nem kell hatósági jóváhagyás a haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés érvényességéhez,⁷⁹⁰ és annak végrendeleti juttatása esetére sem.⁷⁹¹

A közös tulajdonban álló földek használatának szabályai tekintetében a Fétv. előírja,⁷⁹² 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.⁷⁹³

A földhasználat kérdései az Fftv. széleskörű szerzéskorlátozása és tilalmi tükrében abban az értelemben jelentéktelenné váltak, ha a célok eredetileg tulajdonszerzésre irányultak volna, arra azok nem alkalmasak. A földhasználati nyilvántartás⁷⁹⁴ szankcionált kötelezővé tétele is a szigorítás irányában mutat.⁷⁹⁵ A jogszerű földhasználat igazolása az agrártámogatások megszerzéséhez, de a tulajdonszerzéshez is szükséges, amely a földhasználati nyilvántartás, mint közhiteles nyilvántartás *personal folio*⁷⁹⁶ jellegű regisztrálásával igazolható.⁷⁹⁷

5.9. A szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése

A hatósági ellenőrzés során az Fftv. szabályai alapján szerepet kap az ingatlanügyi hatóság,⁷⁹⁸ valamint a szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartását

⁷⁹⁰Fftv. 37. § (4) bek.

⁷⁹¹A Fétv. 8. § (2) bek.-se utal az Fftv. 37. § (4) bek.-ben foglalt szabályra.

⁷⁹²Fétv. vonatkozó X. fejezete

⁷⁹³Elutasítja vagy helyt ad, és akkor új sorsolás megtartására kerül sor. (Fétv. 76. § (7) bek.)

⁷⁹⁴Lásd bővebben: OLAJOS István [2008/2]

⁷⁹⁵VASS János [2014] 12.p.

⁷⁹⁶A földhasználati nyilvántartás személyes, míg az ingatlan-nyilvántartás a tárgy (föld) szerinti adatokat tartalmazza, mely utóbbinak *real folio* jellege van.

⁷⁹⁷A dolgozat a földhasználatnak a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentési eljárását bővebben nem elemzi, arra vonatkozó részletes szabályozás a Fétv. 93-99. §§ található.

⁷⁹⁸Külön 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.)

mezőgazdasági igazgatási szerv,⁷⁹⁹ illetve közvetett módon az ügyész. 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 kikötés⁸⁰⁰ semmisségének megállapítása iránt.⁸⁰¹

Az ingatlanügyi hatóságnak az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére vonatkozó szabályok szerint kell eljárnia,⁸⁰² ha a szerzési korlátozásokba, tilalomba ütköző szerződést tapasztal, és értesítési joga, illetve kötelezettsége⁸⁰³ van a megfelelő jogkörrel rendelkező szervek felé.⁸⁰⁴

A mezőgazdasági igazgatási szerv az, amely az Fftv. szabályai alapján szélesebb körű jogosítványokat kapott a szerzési korlátozások hatósági ellenőrzésében. A szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartása tekintetében az eljárása során az alábbi cselekményeket teheti meg, amelyek a dolgozat központi témáját jelentő földszerzések tekintetében főleg a szerzéshez vállalt kötelezettségek nem teljesítése⁸⁰⁵ kapcsán merülhetnek fel, és annak a jogkövetkezményeként értelmezhetők:

- 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 érintő⁸⁰⁶ kényszerhasznosításba adása jön szóba, amely a

⁷⁹⁹Mindkét jogkört a földhivatal látja el jelenleg.

⁸⁰⁰A szerződési kikötés semmissége az egész szerződésre kihat, azt teljes egészében érvénytelenné teszi.

⁸⁰¹Erre vonatkozóan a IV. fejezet Zsbszerződések részben tér ki bővebben a dolgozat.

⁸⁰²Fftv. 61. §

⁸⁰³Így például a földhasználati szerződések bejelentése kapcsán, ha az feltételezhető, hogy a szerződés részben vagy egészben jogszabályba ütközik, értesíti az ügyészt. (Fétv. 98. §)

⁸⁰⁴Lásd erről is a Zsbszerződésekre vonatkozó részt a dolgozat IV. fejezetében.

⁸⁰⁵Nem tartotta be az előírt kötelezettségeket, attól eltér, megszűnt a szerzőképes jogalanyi minősége (már nem földműves), megszűnt a helybeli-sége. (tartózkodása, székhelye, telephelye, mg. üzemközpontja), illetve akár ha a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a jegyzőhöz az elővásárlási/előhasznabérleti jogok gyakorlása céljából. Kiegészítette a jogalkotó ezt azzal a 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. (Fftv. 62. §)

⁸⁰⁶Külön hangsúlyozza a Fétv. 67. § (1) bek. első mondata.

kényszerhasznosításban részt venni kívánó regisztráltak listájáról⁸⁰⁷ - a helyi földbizottság javaslatának figyelembe vételével - történő kiválasztással legalább a gazdasági év és legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart.

5.10. A Magyarországgal szemben indult kötelezettségszegési eljárások az Fftv.-vel kapcsolatban

Az Európai Unió a dolgozat korábban kifejtett részében írtak szerint ugyan nem ír elő egységes birtokpolitikát, de az alapelveiből levezethetők azok az elvárások, amelyek a nemzeti jogi szabályozással szemben érvényesülnek.⁸⁰⁸ Az európai bírói fórumok a tulajdon védelme oldaláról közelítik meg is a jogsértéseket.⁸⁰⁹ Az Európai Unióban az újonnan csatlakozó tagállamokat a régiékhöz képest jobban érintik az ezzel kapcsolatban felmerülő bizonytalanságok, mivel több érdekellentét és jogvita merül fel.⁸¹⁰ Az Európai Bizottság a földre vonatkozó nemzeti szabályozások vizsgálatánál a tőke szabad mozgása és a letelepedés szabadságának alapelvei alapján a szerzés lehetőségére külön hangsúlyt fordít. Ezek a szerződésben rögzített, alapvető szabadságjogok csak kellően indokolt esetben és az arányosság elvével összhangban korlátozhatók.

A jogsértési eljárás fázisai több lépcsőben zajlanak.⁸¹¹ Elsőként az EUMSZ 258. cikke alapján kapott felhatalmazás szerint⁸¹² az érintett tagállamhoz tájékoztatáskérés céljából egy felszólító levelet⁸¹³ küld, amire meghatározott időn belül - ami általában két hónap – választ kell adni. Ha a válasz nem kielégítő, a Bizottság hivatalos felszólítást küldhet az uniós jognak való megfeleltetésre vonatkozóan,⁸¹⁴ amelyben ugyancsak válaszadási határidőt szab meg a megfelelés érdekében elfogadott intézkedésekről való tájékoztatás végett. Ha ezt a tagállam nem

⁸⁰⁷A kényszerhasznosítók kijelölésére vonatkozó eljárást lásd a Fétv. 91. §-ában, kiemelendő, hogy a közös tulajdonban álló föld esetén a kényszerhasznosítót megelőzi.

⁸⁰⁸Erre vonatkozóan lásd bővebben: SZILÁGYI János Ede [2010], KOROM Ágoston [2013] [2012/1] [2011] [2010] [2009]

⁸⁰⁹Az európai bírói fórumok gyakorlatával kapcsolatban lásd bővebben: TEGLÁSI András [2010] és RAISZ Anikó [2010]

⁸¹⁰KOROM Ágoston [2014] 3.p.

⁸¹¹A 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, letöltve: 2015.10.20.

⁸¹²Miszerint az Európai Bizottság a szerződések öreként jogsértési eljárást indíthat azon tagállammal szemben, amely megsérti az uniós jogból fakadó kötelezettségeit.

⁸¹³Formal notice

⁸¹⁴Indokolással ellátott vélemény – Reasoned opinion

biztosítja, úgy a Bizottság dönthet úgy, hogy keresetet indít⁸¹⁵ a tagállammal szemben az Európai Bíróságon. A kereset eredményessége esetén a tagállamnak meg kell tennie az elmarasztaló ítéletben foglaltak teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Adott esetben pénzbírság kiszabására is sor kerülhet a tagállammal szemben.⁸¹⁶ A Bizottság a nemzeti földszerzési szabályozásokat Magyarországgal mellett még Bulgária, Litvánia és Szlovákia földtörvényében is kifogásolta.⁸¹⁷

Magyarországgal szemben a Bizottság kötelezettségszegési eljárást indított 2014. október 16-án⁸¹⁸ a határon átnyúló befektetők mezőgazdasági földterületek használatára vonatkozó jogai így a földre vonatkozó haszonélvezeti és egyéb használati jogok ex lege megszüntetése – kapcsán. A Bizottság véleménye szerint az egyes szerződéses jogokat megszüntető jogszabály oly módon korlátozza a határokon átnyúló tevékenységet folytató befektetők jogait, ami sértheti a tőke szabad mozgására és a letelepedés szabadságára vonatkozó uniós jogot. Bár a tagállamok szabadon meghatározhatják a tulajdoni rendre irányadó szabályokat, ez az uniós jog korlátai mentén lehetséges. Két rendelkezést vitat. Egyrészt a föld használatának és az abból eredő hasznok szedésének jogát biztosító szerződések – haszonélvezeti szerződések 2014. május 1-jei hatállyal történő megszüntetését, amelyre vonatkozóan a korábbi 20 éves átmeneti időszakot a jogalkotó mintegy négy és fél hónapra csökkentette, így a földbe befektetők beruházásainak nem biztosított kellő felkészülési időt. Másrészt pedig a több, mint húsz éve, a Tft. hatálya előtt megkötött földbérleti szerződések túl rövid felmondási idővel való egyoldalú felmondásának törvényi lehetőségét sérelmezi a Bizottság, amelynek kihatása a haszonélvezeti szerződések megszüntetéséhez hasonlóan aggályos, mindkét rendelkezés megfosztja az érintett feleket a szerzett jogaiktól és beruházásaik értékétől. Az eljárás a második szakaszba lépett 2015. június 18-án,⁸¹⁹ az indokolással ellátott vélemény

⁸¹⁵A Bizottság netes oldalon található tájékoztatása szerint a jogsértési eljárások 95%-ában teljesíti a tagállam a kötelezettségeit és nem kell bírósághoz fordulni.

⁸¹⁶Ha mulaszt az irányelvek végrehajtása kapcsán, vagy ha az elmarasztaló ítélet ellenére sem cselekszik, akkor az újabb jogsértési eljárásban.

⁸¹⁷Lásd: Kötelezettségszegési eljárás indult a földtörvényünk miatt. 2015.március 26., hvg.hu: http://hvg.hu/gazdasag/20150326_Koteleztsegszegesi_eljaras_indul_a_fold, letöltve: 2015.10.20.;

⁸¹⁸Európai Bizottság sajtóközleménye: A tőke szabad mozgása: A Bizottság kötelezettségszegési 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, letöltve: 2015.10.25.

⁸¹⁹Azóta sem lezárt 20142246 számú ügy: 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+, letöltve: 2015.11.21.

kibocsátásával.⁸²⁰

2015. március 26-án⁸²¹ újabb kötelezettségzegési eljárást indított az Bizottság, de ebben az esetben már az egész földtörvényre kiterjedően, a magyar földtörvény tulajdonszerzési korlátozásai miatt vizsgálódik, mivel aggályos, hogy a szabályozása nem diszkriminációmentes, illetve nem arányos az elérni kívánt céllal. A Bizottság a közleményében hangsúlyozta, hogy minden tagállam felállíthatja saját szabályait a vidékfejlesztés előmozdítása, a földek művelésben tartása és a termőföldárakra nehezedő spekulatív nyomás kiküszöbölése érdekében, ugyanakkor annak keretét az uniós jog adja meg. A Bizottság kifogásolta a földműves fogalmát, a saját megművelési kötelezettség előírását, valamint a szerzés hatósági jóváhagyása⁸²² és szakképesítés követelményeivel szemben is fenntartásokat fogalmazott meg. Diszkriminatívnak tartják a Magyarországon bejelentett lakcím és a mezőgazdasági tevékenység belföldi folytatásának megkövetelését. Az eljárás kapcsán a letelepedés szabadságának aránytalan korlátozását látja a Bizottság, és úgy véli, hogy a nemzeti szabályozás talán szigorúbb eszközöket használ a korlátozásra, mint ami elvárható, és így a tőke szabad mozgásának egyik alapelemének tartott elvi földvásárlási szabadság sérülhet. A Bizottság a magyar földtörvény korlátozó rendelkezéseit aránytalannak és diszkriminatívnak ítélte.

5.11. Következtetések – az Fftv. értékelése a földszerzés szempontjából

Az Fftv. technikájában is más, mint a Tft., hiszen eleve egy érettebb helyzetben született. Míg a Tft. létrehozatalát a tulajdonviszonyok magántulajdon irányába

⁸²⁰Lásd a témával kapcsolatos sajtóértesüléseket: 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,
letöltve: 2015.10.25.

A Bizottság megint ránk szolt a színlelt földszerzések ügyében, 2015. június 18., Bruxinfo: <http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>, letöltve: 2015.10.25.;

Ez Brüsszel gondja a földtörvénnyel, Piac és Profit, 2015. június 19.,: <http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>, letöltve: 2015.10.25.

⁸²¹A Bizottság 20152023 számú ügye: 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+, letöltve: 2015. 11.21.

Lásd: 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>, letöltve: 2015.10.25.

⁸²²Különösen a jóváhagyási folyamatban túlzott szerephez jutónak ítélt egyes önkormányzati szervek tekintetében.

történő elmozdítása indukálta,⁸²³ addig az Fftv. a magyar földárak felzárkóztatásának bevárása érdekében, és ebből fakadóan a tőkeerős gazdasági társaságok földmonopolizálása ellen született.⁸²⁴ Ezen felül a Tft. gyakorlata kapcsán tapasztalt, földdel kapcsolatban felmerült visszaélések elleni harc határozta meg, különös tekintettel az Európai Unióhoz történő csatlakozás következtében megváltozott liberalizált non-diszkriminatív földszerzési követelményrendszerre. A létrejöttének egyik kiemelt célja a földspekulációk megakadályozása lett, amit szigorú szerzéskorlátozásokkal valósított meg.

A jogalkotónak az EU alapelveiből levezethető jogi keretben kellett megalkotnia egy olyan szabályozást, amely megfelelően védi a magyar földet, és nem diszkriminatív. A szerzés mind a föld tulajdonjogára mind pedig a használati jogára vonatkozóan új szemléletben került megállapításra. A korábbi használati jogok néhány formája (haszonélvezet,⁸²⁵ haszonkölesön) eltűnt, a szerzés alanyi köre a *földműves* köré koncentrálnak és erősen kötődik a műveléshez, a tárgyi korlátok ismerősek a korábbi Tft.-megoldásokból.

A diszkrimináció tilalma miatt Magyarország is azt a megoldást választotta az Fftv. szabályozási technikájaként, hogy eleve minden állampolgár - így a saját állampolgára számára szigorú feltételeket szab meg annak érdekében, hogy a földforgalmat megkösse, így nem érheti ebből a szempontból kritika. Másik kérdés azonban, hogy a szabályozás túl szigorú jellege nem nehezíti-e el a föld forgalmának dinamizmusát indokolatlanul. A szerzés folyamata még sosem volt ennyire bonyolult. A jegyzői eljárás, a hatósági jóváhagyás, az AB határozatban dogmatikailag elemzett, de önálló eljárási renddel nem rendelkező helyi földbizottság mind számos olyan tényező, amely hozzájárul ahhoz, hogy a procedúra elhúzódjon; ugyanakkor olyan fontos kérdések, mint például a vételár átadása, a kockázat és kárveszély viselése, vagy az eljárási szabálytalansággal kapcsolatos kártérítés kérdése nem tisztáztak. Az Európai Unió ráadásul több szempontból is kritika alá vette az Fftv. rendelkezéseit.⁸²⁶

⁸²³Fftv. Általános indokolás 2. pontja

⁸²⁴Fftv. Általános indokolás 2-3. pontjai

⁸²⁵nem közeli hozzátartozók közötti

⁸²⁶Lásd a kötelezettségiszegési eljárásokról írtakat.

IV. A ZSEBSZERZŐDÉSEK

1. Alapvetés

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. törvény⁸²⁷ meghatározza a jogi szabályozási technika lehetőségeit, így sarkalatos vagy egyszerű törvények megalkotásával, illetve törvényben adott felhatalmazás alapján alacsonyabb szinten meghatározható az a tér, melyben az Alaptörvényben előírtak teljesíthetők.

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 szigorúságukhoz képest történetileg is változó, hogy milyen érdekek merülnek fel a szabályozások áttörésére, kijátszására, illetve a kiskapuk megtalálására. a földszabályozások. 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 a földre vonatkozó bizonyos használati

⁸²⁷Jat.

formákat (pl. nem közeli hozzátartozók közötti haszonélvezeti jog) meg is szüntetett.

Magyarországnak az Európai Unióhoz 2004. május 1-én történő csatlakozása új elvárást teremtett a hazai szabályozással szemben. Az 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 Szerződés⁸²⁸ 1994. május 1-től teljes hatállyal kiterjesztette a tőkeműveletek 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 Unión belül. A korlátozások feloldásának időpontja 2014. május 1-je, 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 érdekében került megalkotásra az új földforgalmi szabályozás, az Fftv.

A szerzőképesség és a szerzési mérték tekintetében előírt jogi korlátozások megkerülésére, kijátszására számos ötlet született.⁸²⁹

2. Zsebszerződés-típusok

Az ún. zsebszerződés a köznyelvben használt kifejezés, nem jogi kategória, s mely értendő minden olyan szerződésre, egyéb jogügyletre, amelyet a termőföldre vonatkozóan jogszabályba ütközően,⁸³⁰ 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 fogalma, mivel a kárpótlásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések az 1939-1989 közötti időszakban jog szerint, de igazságtalanul megfosztottak kárpótlását nem a kortárs gazdasági viszonyoknak megfelelően alakították.⁸³¹ A problémát a földet művelni tudók és nem tudó, de kárpótlásra jogosultak személyi körének különbsége

⁸²⁸Európai Unió Hivatalos lapja HL C 191., 1992.7.29.

⁸²⁹lásd még KOZMA Ágota [2012], OLAJOS István [2001/2], OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001]

⁸³⁰Az Fftv. szabályaiba ütköző szerződések jogkövetkezményeiről lásd CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014]

⁸³¹OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 3.p.

jelentette. Olyan személyek kaptak kárpótlási jegyet, akik már nem kötődtek a földhöz,⁸³² szaktudással sem rendelkeztek, ugyanakkor olyan földterületekre terjesztették ki a kárpótlás körét, amelyek adott esetben szövetkezeti művelésben voltak. Így senki sem járt jól, az életviszonyok pedig kitermelték azt a - dolgozat korábbi részében jelzett – megoldást, hogy a kárpótlásra jogosultak személyek szívfájdalom nélkül szabadultak meg nyomott áron a kárpótlási jegyeiktől, amelyet később termőföldvásárlásra más – adott esetben szerzőképeséssel nem rendelkező – személy használt fel. Nagyon jól mutatott rá az Olajos-Szalontai szerzőpáros,⁸³³ 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, hogy az 5 év elidegenítési tilalom lejárta után a föld tulajdonjogát a jegyet megvásárló fél kapja meg. Ezekből a szerződésekből mindössze 2 jogszerű és valódi (a megbízási és a tilalom lejárta utáni szerződés), a másik kettő titkolt (adásvétel és a használati megállapodás).

Mivel 1990-1994 között voltaképpen nem volt korlátozás, hogy külföldi magyar termőföldtulajdont szerezzen, ezért a zsebszerződések a Tft-t hatálybalépését - így a korlátozások megjelenését - követően szaporodtak el.

A zsebszerződések tekintetében különböző tipizálási ötletek születtek a visszaélések tetten érhetősége szempontjából. Az Iránytű Intézet 2012. május 21. napján készült elemzése például Kozma Ágota⁸³⁴ és Roszík Péter⁸³⁵ e körben folytatott vizsgálódásai és saját tapasztalatai alapján összesen 18 típusát nevesíti a zsebszerződéseknek.⁸³⁶

A zsebszerződések gyakorlati szempontból a személyi kör és a jogviszony típusa szerint alapvetően három nagy esetkörbe rendezhetők:⁸³⁷

⁸³²Hiszen évek óta vagy talán soha nem foglalkoztak földdel, azon kívül az iparosítás során kialakult jelentős urbanizáció miatt csak városi megélhetésben gondolkodtak.

⁸³³Hiv. mű 3-4.pp.

⁸³⁴KOZMA Ágota [2012]

⁸³⁵ROSZÍK Péter: virágzik a "földvirsaft" - A külföldi "zsebszerződések" tizenhétféle típusa <http://www.agromonitor.hu/forum/52-forum/5689-rozik-peter-viragzik-a-qfoeldvirsaftq-a-kuelfoeldi-qzsebszerdesekq-tizenhetfele-tipusa>, letöltve:2015.02.02.

⁸³⁶IRÁNYTŰ Intézet elemzés: Országomat euróért? Helyzetkép a magyar termőföld védelméért http://iranytuintezet.hu/sites/default/files/Ir%C3%A1nyt%C5%B1%20Int%C3%A9zet_F%C3%B6ldv%C3%A9delem.pdf, letöltve:2015.01.21.

⁸³⁷BÁNYAI Krisztina [2014] 62.p.

a.) 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 bejegyzés keletkezteti, ugyanakkor számos lehetőség van a bejegyzésnek a moratórium feloldását követő biztosítására.

- Kifejezetten a termőföld tulajdonának átruházására irányuló adásvételi szerződések, amelyek a tulajdonszerzési moratórium fennállása alatt kerülnek 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 várna, 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 aktualitását módosította.

- A névlegesen más irányú, de mégis földtulajdont eredményező szerződések, egyéb jogügyletek, szerződési kikötések. Ebbe a típusba sokféle eset sorolható a földtulajdon eltartási szerződéssel történő megszerzésétől az erdő-vagy legelőbirtokosság alapításáig, vagy esetleg a gazdasági társaságba apportként bevitt termőföld tulajdonjogának az üzletrész külföldi személy általi megvásárlásával történő megszerzéséig. Ilyen esetben általában nincs, vagy csak eleve később keletkezik a hagyományos ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, mégis gyakorolhatja a tulajdonosi részjogosítványokat az illető.

b.) 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.

c.) 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 jogüggyellettel 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. A gyakorlatban ez a típus okozza talán a legösszetettebb problémát, mivel a jogüggyellett jogilag és formailag 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 haszonbérelőnek, aki már több éve használja a földet, és bízva a tartós szerződésében kiépítette a gazdálkodásának feltételeit, a szerződését azonban felmondják. A haszonbérelő ez ellen eszköztelen lehet.

Érdemes azonban megjegyezni azt, hogy a csoportosításba beleilleszthető jogüggyelleteken túlmenően is produkál az élet olyan esetet, amikor a jogüggyelletben valamiféle „suskust”, egyfajta jogellenességet vélhet a természetes jogérzet. Ilyen pl. az, amikor a művelési ág kerül megváltoztatásra, vagy egyszerűen kivonják a területet a művelés alól, és ezáltal a tulajdonszerzési korlát eltűnésével jogszerűen kerül átruházásra a tulajdonjog.

3. Zsebszerződések a vonatkozó korlátozások tükrében

A Tft. azonban néhány szerződésmódra 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 szerződésmódokat, mivel mindegyikhez valamilyen külön aktusra volt szükség, hogy

jogszerű lehessen.⁸³⁸

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.⁸³⁹ 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.⁸⁴⁰

A külföldiek 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, hogy például ez hány darab 6000 m² területű tanyára terjedhetett ki.⁸⁴¹

Ráadásul az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulatok is a kivételezett körbe tartoztak,⁸⁴² 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.

Árnyalta a zsebszerződések problémáját az, hogy az Európai Unióhoz történő csatlakozás időpontjától kezdődően a tagállami állampolgár is szerezhett földet, amennyiben önálló mezőgazdasági termelőként telepedik le Magyarországon, és három éves helybenlakást, valamint mezőgazdasági tevékenységet tud felmutatni.⁸⁴³ 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 - pl. strómanon keresztül - már teljesebbé mentek, és az így megkötött szerződések tiltott, jogszabályba ütköző, avagy színlelt jellege nem bizonyítható.⁸⁴⁴

⁸³⁸OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 4.p.

⁸³⁹Tft. 6. § (1) bekezdése, 7. § (1) bekezdése

⁸⁴⁰Tft. 5. § (1) bekezdése

⁸⁴¹KURUCZ Mihály [2008] 21.p.

⁸⁴²Lásd KILÉNYI Géza 35/1994. (VI. 24.) AB határozathoz fűzött különvéleményét, kifejtve a dolgozat III. fejezet 2.1.2. pontjában

⁸⁴³Tft. 7. § (2) bekezdése

⁸⁴⁴Számos eseti döntés született ezen a téren, melyek a körülmények feltárása kapcsán visszaélést nem állapítottak meg, pl. Pfv.VI.21985/2009/9.

Az Fftv. 2014. május 1-jétől hatályos 6. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg. A jogi személy tulajdonszerzése alatt a törvény különösen az egyházat, jelzalog-hitelintézetet, települési önkormányzatot érti.⁸⁴⁵

A moratórium lejártá után, a korlátozás feloldását követően a föld forgalmának ellenőrizhetőségét a törvény a hatósági jóváhagyásban látta. Így a föld tulajdonjogának, illetve haszonbérletének megszerzéséhez előzetes szűrőként a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását írta elő,⁸⁴⁶ amely szervnek széles mérlegelési jogkört biztosít, és a hatósági jóváhagyás és ellenőrzésre vonatkozó eljárására a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) rendelkezéseit kell alkalmazni.⁸⁴⁷ Az előzetes véleményt formáló földbizottság helyzete ugyanakkor a korábban kifejtettek alapján más módon kérdéses, ez az engedélyezési folyamat a zsebszerződésben érdekelt feleket is elriasztotta vagy más út keresésére ösztönözte. A hatósági jóváhagyás, mint feltétel vonatkozik a tulajdonjog átruházással történő megszerzésén kívül az átruházásnak nem minősülő tulajdonszerzésre is. Érdekes, hogy a polgári jogban ipso iure bekövetkező tulajdonátszállás, pl. elbirtoklás esetén is előírja a hatósági jóváhagyást a tulajdonszerzéshez,⁸⁴⁸ és az még a végrendeleti öröklésnél is szükséges. De akár végrehajtás esetén felmerül, mivel az ingatlanárverést is e szerv folytatja le, amelynek akár olyan jogkövetkezménye is lehet, hogy jóváhagyás hiányában a föld állami tulajdonba kerül.⁸⁴⁹ A törvény azon eseteket is szabályozza, melyek esetében nem kell jóváhagyás; ilyen pl. az állam tulajdonszerzése, vagy a közeli hozzátartozók közti tulajdonjog átruházása is,⁸⁵⁰ de csupán a földszerzés végett házasodni nem biztos, hogy valódi alternatíva.

Fontos rendelkezés az Fftv.-ben a zsebszerződések a *biztonsági okmány* alkalmazása 2014. március 1. napjától. Eszerint csakis biztonsági kellelkel ellátott okmányon rögzített jogügyletekhez köthető érvényes joghatás, azaz tulajdonátszállás. Ez azokat kitöltött, de dátumhiányos zsebszerződéseket lehetetlenítette el, amelyek

⁸⁴⁵Fftv. 11. § (2) bekezdése

⁸⁴⁶Fftv. 7. § (1) bekezdés, 51. § (1) bekezdése, lásd még: 560/2013. (XII.31.) Korm. rendelettel módosított 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet és 328/2010. (XII.27.) Korm. rendelet

⁸⁴⁷Az eljárási szabályok a Fftv. (T/13140. szám alatt benyújtott és 2013. december 2. napján elfogadott módosítása szerint) VII. fejezetében, hatályos 2014. május 1-től.

⁸⁴⁸Fftv. 33. § (3) bekezdése

⁸⁴⁹Fftv. 35. § (1) bekezdése

⁸⁵⁰Fftv. 36. § (1) bekezdés felsorolt esetei

akár évek óta a fiókban lapultak a korlátozás megszűnését várva, így viszont a rendelkezésben előírt kellékek hiányában a korábban keletkezett okiratok az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre nem alkalmasak. Az okmányt sorszámozva, külön név szerinti, egyedi ügyvédi kérelem alapján adja ki a földhivatal, így elszámolni is el kell vele.

Tehát a föld tulajdonjogát a Fftv. értelmében főszabályként a belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.⁸⁵¹ Külföldi természetes személy, az államon kívül más állam, ill. annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve, illetve a törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy azt nem szerezheti meg.⁸⁵² 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.⁸⁵³

A földtulajdonszerzés tekintetében a Fftv. jobban differenciált. Maximálja 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 vagyontöredék vagy a közös tulajdon megszüntetése esetén.

4. Semmisségi okok rendszere a zsebszerződések kapcsán

4.1. Tilos, jogszabály megkerülésével kötött és jóerkölcsbe ütköző szerződések

A jogszabályi háttérrel illetően az újPtk. 2014. március 15-i hatálybalépése a hivatkozásokat módosítja, a tartalmat azonban e tekintetben a korábbi joggyakorlatnak megfelelően szabályozza. A korábbi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint: Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más

⁸⁵¹Fftv. 10. § (1) bekezdése

⁸⁵²Fftv. 9. § (1) bekezdése

⁸⁵³Tft. 6. § (2) bekezdése, Fftv. 11. § (2) bekezdése

jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. E szerződéstípusok közös vonása az, hogy a semmisség a célzott joghatás hibájában rejlik.⁸⁵⁴ Az újPtk. eleve a célzott joghatás hibája címszó alatt tárgyalja a tilos és a jóerkölcsbe ütköző szerződéseket, melyeket immár külön nevesít a 6:95. § és 6:96. §-okban a korábbi Ptk. jelenlegi szövegezésével lényegében megegyező tartalommal; így a semmisség és jogkövetkezményei tekintetében a korábbi Ptk. vonatkozások az újPtk. alapján is - a megfelelő szakaszra hivatkozással - alkalmazhatóak.

A közfelfogás a zsebszerződéseket általában jogszabály megkerülésével megkötött szerződéseknek tartja; ez annyiban helytálló, amennyiben a külön nevesített színlelt szerződést is (korábbi Ptk. 207. § (6) bekezdés) a jogszabály megkerülésével megkötött szerződés speciális esetének tekintjük. A korábbi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisségi ok, a szerződés tiltott jellege - amennyiben a szerződés jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésével kötötték - azon szerződéseknel vizsgálható megalapozottan, amelyek a joghatásuk szerint is tiltott cél elérésére, pl. a külföldi termőföldtulajdona keletkezéséhez vezetnek, vagy vezethetnek, illetve arra alkalmasak.

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. A szerzési tilalom mellett ugyancsak semmis a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának szerződéssel történő alapítása kivéve, ha a szerződés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot.⁸⁵⁵

Jogszabályba ütközésük miatt semmisenek 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 válik.

⁸⁵⁴BÍRÓ György [2010] 334-336.pp.

⁸⁵⁵Fftv. 37. § (1) bekezdése

Nem volt tételes jogi akadály az adásvételi előszerződés kötésének,⁸⁵⁶ és az önálló jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés megkötésének, így ezen szerződések nem eshettek a korábbi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisségi ok alá. Számos, a közfelfogás által zsebszerződésnek vélt ilyen szerződés valójában nem tekinthető tiltott szerződésnek. A zsebszerződéseknél nemcsak a tiltott jellegre, hanem a jóerkölcsbe való ütközésre, mint semmisségi okra való hivatkozás sem vezethet könnyen eredményre, tekintettel arra, hogy ezek körülmények nehezen bizonyíthatóak.

A Fétv. 2014. január 1-jétől előírta,⁸⁵⁷ hogy a föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis. Az Fftv.-ben meghatározott földhasználati szerződést is közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.⁸⁵⁸ E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.

A Fétv. átmeneti rendelkezései között előírta,⁸⁵⁹ hogy 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 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik. Semmisségen alapuló keresetek akár e körben is felmerülhetnek. Az Fftv. általános hatálybalépése⁸⁶⁰ előtt megkötött haszonkölcsön szerződés időtartamának meghosszabbítása is semmis, a hatálybalépéskor fennálló, határozatlan időre vagy határozott időtartamra kötött haszonkölcsön-szerződés pedig 2014. december 31-én megszűnt.

4.2. Színlelt szerződések, amelyek tiltott szerződést palástolnak

A korábbi Ptk. a színlelt szerződést semmisnek tekintette;⁸⁶¹ ha pedig az más szerződést leplezett, a szerződést a leplezett szerződés alapján kellett megítélni. Az újPtk. ugyanígy fogalmaz⁸⁶² a színlelt szerződések tekintetében. A színlelt szerződések semmissége a szerződésre irányuló akarat hibájának tekinthető. Pólay Elemér elhíresült szavaival élve egyfajta „akarnak, de takarnak”- helyzet, amelyben a

⁸⁵⁶De elővételi jogot csal olyan dolog vételére lehetett kötni, amelyet a vevő jogszerűen megszerezhetett, lásd: OLAJOS István-SZALONTAI Éva [2001] 6.p.

⁸⁵⁷2014. január 1-től hatályba lépett 11. §-sa szerint

⁸⁵⁸Fétv. 46. §

⁸⁵⁹Fétv. 108. § (1) bek.

⁸⁶⁰2013. december 15.

⁸⁶¹207. § (6) bek.

⁸⁶²6:92. § (2) bek.

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.⁸⁶³

A földtulajdonos és a stróman által megkötött szerződések, illetve földtulajdonos és a szerzésben korlátozott külföldi között létrejött, a külföldi számára a termőföld használatára irányuló szerződések - az előszerződések vagy a jelzáloggal biztosított hitelszerződések is - azok színleltése miatt lehetnek semmisek, amennyiben bizonyítottan tiltott szerződést palástolnak. A leplezett tiltott szerződéshez az út annak bizonyításán át vezet, hogy a felek színlelt szerződést kötöttek. A szerződés ugyanakkor csak akkor tekinthető színleltnek, ha a színlelés az ügyleti akaratot érinti és valamennyi szerződő fél részéről fennáll.⁸⁶⁴

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,⁸⁶⁵ így a szerződés színlelt jellege, ezáltal pedig annak semmis volta nem volt megállapítható.⁸⁶⁶

Így például az a kérelmező, aki az általa évek óta haszonbérlet terület eladását követően megkapta a haszonbérleti szerződésének - egyébként jogszerű - felmondását, hiába fordult az ügyészséghez, mivel az alakszerű és a jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés alkalmas volt a tulajdonjog átszállására. A termőföldet egy belföldi magánszemély vette meg a magyar államtól az adásvételi szerződés szerint. Ami az ügyben a kérelmező érdeklődését felkeltette, az az volt, hogy az érintett földterületre a tulajdon-átruházással egyidejűleg egy magas értékű jelzálogjog került bejegyzésre, mely mögött egy külföldi cég állt. Emiatt vélelmezte a kérelmező, hogy az egyébként szerinte alacsony áron eladott területet így ténylegesen a külföldi illetőségű cég vásárolta meg, oly módon, hogy névlegesen a magyar belföldi személy tulajdonába került, de a jelzálogjog biztosítékot adott arra, hogy a földterülettel a külföldi akár - a megszerzővel történő megállapodás alapján - azonnal rendelkezessen. Mivel a szerződések a fenti jogszabályhelyek alapján nem voltak kifogásolhatóak, így azokkal szemben fellépni nem lehetett.⁸⁶⁷

⁸⁶³BÍRÓ György [2010] 327-328.pp.

⁸⁶⁴BDT 2008.472; BDT 2008.1857; BDT 2008.1742

⁸⁶⁵Korábbi Ptk. 207. § (5) bekezdése

⁸⁶⁶BH 2000.457

⁸⁶⁷Megjegyzendő, hogy az ügyben a kérelmező úgy 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

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 ügyében⁸⁶⁸ 2000-ben egy ilyen hárompólusú jogviszony kapcsán került sor ítélethozatalra, 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 pontjában belekerül, hogy a vevő átengedi az őt foglalkoztató külföldi cég (ebben az esetben osztrák) 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 szerződéseknel 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 kivételtől eltekintve jogi személy főszabály szerint nem szerezhets földtulajdont, ezért ez okafogyottá vált.

Amennyiben színlelt szerződés megkötésére került is sor, a felek

megkötését szorgalmazta. Ez akadályozhatja a terület későbbi kavicsbányaként történő hasznosítását. A külföldi cég a terület újrendezésével próbál célt érni. Lásd BÁNYAI Krisztina [2013/1] 20.p.

⁸⁶⁸Pfv.VI.20.811/2014/5. számú ügye, amely hivatkozik 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. Fontos megjegyezni, hogy az új Ptk.-ra tekintettel az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekintendő, valamint a meghaladottá vált határozatokról 1/2014. Polgári jogegységi határozat Az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt nem tartotta irányadónak az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 6. pontját, új Ptk.-ba beépültnek tekintette és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak a XXV. PED III. pontját, de Az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti 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]

tudatállapotára, az ügyleti akaratára irányuló bizonyítás eredményessége is kétséges. Ha az amnesztiára tekintettel a magyar magánszemély fel is tárná a szerződés színlelt voltát, ez nem elégséges az érvénytelenség megállapításához, mivel azt is bizonyítani kell, hogy valójában a másik fél ügyleti akarata is a leplezett szerződés megkötésére irányult. A bizonyítási teher ugyanis azon a félen van, aki a szerződés semmisségére hivatkozik.⁸⁶⁹ 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.

Kiemelendő az is, hogy a szerződések semmissége kapcsán szűkült a restitució igények érvényesíthetősége, mivel az eredeti állapotot sokszor az időmúlásra tekintettel nem lehet helyreállítani, az elszámolási igény elévülhet és aránytalan lenne visszakövetelni a vételárat.⁸⁷⁰

5. A zsebszerződések elleni fellépés eszközei

5.1. Polgári jogi eszközök

A zsebszerződésekkel kapcsolatban az ügyben érdekelt felek az általános szabályok szerint perindítási jogosultsággal rendelkeznek. Így például a zsebszerződés miatt kijátszott vevő, vagy bármely a jogaiban és érdekeiben sérelmet szenvedett fél, pl. hasznobérlő is indíthat keresetet. Az esetkörök igen változatosak, mostanság a leggyakoribb az elővásárlási jog kapcsán felmerült sorrendbeli problémák miatt felmerült jogsérelmek.⁸⁷¹ Valójában ezek nem a zsebszerződések miatt indított perek, de előfordulhat, hogy egy színlelt szerződés vagy célzat is felmerül az eset kapcsán.

Kifejezetten a zsebszerződések – azaz a jogszabály kijátszására irányuló szerződések – ellen az ügyészség hivatott fellépni. Az ügyész a jogszabályok megsértése esetén - törvényben meghatározott esetekben és módon - fellép a törvényesség érdekében.⁸⁷² Az ügyészségnek az igazságszolgáltatás közreműködőjeként gyakorolt büntetőjogon kívüli közérdekű feladat- és

⁸⁶⁹BDT 2007.1617

⁸⁷⁰1/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontja

⁸⁷¹Saját értesülés a megyei bírósági szervekhez benyújtott keresetekről. (B-A-Z. Megye)

⁸⁷²Ütv. 1. § (2) bek.

hatásköreiről külön törvények rendelkeznek. Az ügyész ezeket a hatásköreit a törvénysértés kiküszöbölése érdekében elsősorban bírósági peres és nemperes eljárások megindításával (perindítási jog), valamint hatósági eljárások kezdeményezésével és jogorvoslat előterjesztésével gyakorolja. (a továbbiakban együtt: fellépés)⁸⁷³

A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződések vonatkozásában ezek alapján tehát több ügyési eszköz is rendelkezésre áll, melyek együttes elnevezését a jogalkotó fellépésként határozza meg. Ezek az eszközök alapvetően két nagy csoportra oszthatók. Egyrészt közigazgatási jogi vonatkozásban az Ütv.-ben meghatározottak szerinti eszközök, mint pl. jellemzően a felhívás,⁸⁷⁴ 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 az újPtk. 6:95. § és 6:96. §, illetve 6:92. §-ira alapítva található. *Külön törvényi felhatalmazást* pedig a Tft. 9. § (2) bekezdése biztosított az ügyésznek a termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt. Hasonlóan ehhez, az Fftv. 60. § (2) bekezdése is tartalmazza az ügyési perindítási lehetőséget. 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 Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján törlési kereset megindításának van helye.⁸⁷⁵

A színlelt szerződés érvénytelensége iránti per vonatkozásában az ügyész perindítási jogköre az eddigi joggyakorlatban a Ptké. 36/A. § a) pontja alapján a

⁸⁷³Ütv. 26. § (1) bekezdése

⁸⁷⁴Ütv. 29. § (2) bekezdése

⁸⁷⁵2014. 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.

közérdek sérelmére volt alapítható,⁸⁷⁶ amelyre figyelemmel a közérdek sérelmét valószínűsíteni kell. 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 leplezett 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.⁸⁷⁷ Az újPtk. 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.⁸⁷⁸

A fentebb említett közérdek fogalmát mindig az eset összes körülményeinek tükrében szükséges vizsgálni, ugyanakkor nem lehet parttalan az alkalmazása. Így például abban az esetben, amikor a földtulajdon átruházása előtt egy csereszerződést kötnek a felek azért, hogy az így létrehozott közös tulajdon tekintetében a közös tulajdon megszüntetése megelőzzön és kizárjon minden egyéb, a törvényben rögzített elővásárlási jogot, (esetleg a haszonbérlónek egyébként járó elővásárlási jogosultságot) nem minősül közérdekben okozott sérelemnek, mivel a belföldi magánszemélyek közti tulajdonátruházás egyébként jogszerű volt. Az ügylet az elővásárlási jogot sértette, melynek jogosultja bírósághoz fordulhat (részleges) érvénytelenség jogcímén. Ez esetben is felmerül a színlelt szerződés fogalma a csereszerződés tekintetében, azonban maga az adásvételi szerződés alakilag és tartalmilag megfelel a jogszabályokban foglalt feltételeknek, ezért nem a közérdek, hanem magánérdek sérülhet.

5.2. Közigazgatási jogi eszközök

A szerzés hatósági ellenőrzése kapcsán a korábban ismertettek szerint az ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv is jogosult eljárni. Emellett pedig kiemelhető az ügyész szerepe. 2012. január 1-jét követően közérdekvédelmi

⁸⁷⁶A Ptké. 36/A. § a) pontja szerint az ügyész a semmis szerződéssel a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében a szerződés semmisségének megállapítása és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt keresetet indíthat.

⁸⁷⁷VARGA ZS. András [2012] 133.p.

⁸⁷⁸újPtk.6:88. § (4) bekezdés

jogkörében a jogszabályba ütköző szerződésekről egyedi jelleggel szerez tudomást, az ügyészi intézkedésre irányuló kérelmen túlmenően, esetleg a földhivatal Tft. 25/C. § (1) bekezdés c.) pontja szerint kiadott értesítése kapcsán; összességében tehát valamilyen konkrét kezdő ok alapján. A földhivatal⁸⁷⁹ – mivel jelenleg jogorvoslati kérelem hiányában nincs lehetősége arra, hogy saját hatáskörében határozatát visszavonja⁸⁸⁰ - a jogellenes tulajdonszerzést követően is értesítheti az ügyészt, kérve ügyészi felhívás benyújtásának a megfontolását. Az Inyvtv. 2014. március 15-től hatályos 30. § (2a) bekezdése szerint már van lehetőség a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntés ügyészi felhívás nyomán túl, saját hatáskörben történő visszavonására is. Ezen túlmenően a jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását megállapító bírósági döntés alapján lehet a bejegyzést törölni, de a felek együttes kérelme alapján is sor kerülhet rá.⁸⁸¹

Az ügyész jogosult a hatóságok, így a földhivatalok iratanyagának korlátozásmentes beszerzésére és megismerésére.⁸⁸² Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése értelmében az okiratból megállapítható nyilvánvaló érvénytelenségi ok a bejegyzési kérelem elutasítását vonja maga után. Ebből következően a nyilvánvaló érvénytelenségi ok ellenére történt bejegyzés ellen, a bejegyző határozat jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül⁸⁸³ - a közigazgatási pert megelőző - ügyészi felhívás benyújtásának sincs akadálya.

5.3. Büntetőjogi eszközök

A Tft. hatályba lépését megelőzően uralkodó földszerzési liberalizmus⁸⁸⁴ 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

⁸⁷⁹ Az ingatlan-nyilvántartási jogról lásd bővebben KURUCZ Mihály [2007/1]

⁸⁸⁰ Inyvtv. 54. § (5) bekezdése

⁸⁸¹ Inyvtv. 30. § (2a) bekezdése: A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére a) a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos 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, 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.

⁸⁸² Ütv. 4. § (3) bekezdése

⁸⁸³ Ütv. 29. § (2) bekezdése

⁸⁸⁴ Lásd a dolgozat III. fejezet 2. pontja

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.⁸⁸⁵ 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.⁸⁸⁶ 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 kockázott, és így 1994-et 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, büntett 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, vagy pedig a jogalkalmazónak kell büntetőügyben polgári jogi kérdésben állást foglalnia. Mivel ezidáig ezen tényállás alapján elmarasztaló ítélet nem született, ezért ennek dogmatikájában nem lehet állást foglalni. Ha egy polgári bíróság előzetes ítélethozatallal állapítaná meg a semmisséget, az mindenképpen a büntető per időbeli elhúzódsát eredményezné, ami a jogintézmény céljával nem állna összhangban; amennyiben pedig a büntetőbíróknak kellene megítélnie, hogy semmis a szerződés, akkor pedig neki kellene megállapítani egy olyan helyzetet, amelynek gyakorlatától

⁸⁸⁵OLAJOS István- SZALONTAI Éva [2001] 10-11.pp.

⁸⁸⁶Saját értékelés és tapasztalat.

az ő ítélkezési tevékenysége távol áll, ettől pedig minden büntetőbíró joggal ózdkodik.⁸⁸⁷

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.-vel harmonizáló - fogalma. A büntetőjogi fenyegetettséget pedig a Btk. 349. §-ának egy újonnan 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 pónalizálhatja. Ezzel a módosítás kibővítette a büntetőjogi ügyészi jogkört, 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 zsebszerződések kriminalizálásával az uzorabűncselekmények esetében már tapasztalható szakági együttműködés szerint alakulhat az ügyészség polgári jogi és büntetőjogi szakága eszköztárainak alkalmazása.

⁸⁸⁷Különösen korábban sok esetben a polgári jogi igények megállapítását is ezért nem tartalmazza a büntetőítélet, azt a büntetőbíró másik eljárásra bízta. (saját tárgyalási tapasztalat)

Érintheti a semmis szerződések jogi értékelését az ügyész 2014. január 1. napjától kötelező polgári jogi fellépése is, amely a perbeli ingatlanhoz kapcsolódik. A Pp. 9. § (2) bekezdésében foglaltak módosítása szerint az ügyész fellépése kötelező a 124/A. § szerint indult perben. Ez a jogszabályhely hivatkozik a Be. 214. § (1a) bekezdésére, illetve a 284. § (3) bekezdésére, melyek visszautalnak a Be. 54. § (2a) bekezdésére. Eszerint ha a bűncselekmények közül a zsarolás, a csalás, illetve az uzsora-bűncselekmény elkövetési tárgya olyan, a terhelt által lakott vagy a hozzájárulásával más személy által ingyenesen használt ingatlan, amelyben a bűncselekmény elkövetését megelőzően a magánfél lakott, és a polgári jogi igény az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogot vagy az ingatlan birtoklásának jogát is érinti, a nyomozási bíró a polgári jogi igényt közvetlen megküldi a polgári bírósághoz. A polgári jogi igényt keresetlevélként kell elbírálni és úgy kell tekinteni, mintha azt már eredetileg is annál a bíróságnál terjesztették volna elő, amelyhez azt megküldték, és ebben a vonatkozásban el kell járni; az ügyészi fellépés kötelező.

Összességében tehát elmondható, hogy számos eszköz, mondhatni egyre bővülő eszköztár áll rendelkezésre, 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. új tényállásaként megfogalmazott magatartások szabályozásából, és a zsebszerződések visszaszorítására irányuló jogszabályból, a 2014. évi VII. törvény (Zstv.) rendelkezéseiből.

5.4. A 2014. évi VII. törvény új eszközei

A magyar földpiac uniós kötelezettségből eredő teljes megnyitásának 2014. május 1-i időpontja sürgetőleg hatott a zsebszerződésekkel szembeni fellépés terén.

2013. május 16. napján az Országgyűléshez benyújtásra került a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló T/11187. számú törvényjavaslat.⁸⁸⁸ A tervezet 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

⁸⁸⁸benyújtó: Dr. Nagy István képviselő

feltárására koncentrálnak.

Az érvénytelenség korábbi jogkövetkezményeként alkalmazott eredeti állapot helyreállítása a zsebszerződések esetén a nyújtott ellenérték nagyságára, a felek helyzetére vagy akár az idő múlására is figyelemmel nem minden esetben volt sikeresen alkalmazható. A javaslat a jogügylet semmisségéből eredő követelést, ide értve a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelést naturalis obligatióknak tekintette, ezáltal az ilyen követelések bíróság előtti érvényesíthetőségét kizárja. A javaslat szerint választottbírósként csak a Magyar Agrár, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara köthető ki.

A bizonyítás lehetőségei terén az eredeti szövegezés az ügyvédi, illetve üzleti titokról titoktartás alóli felmentés hiányában is lehetővé tette volna személy meghallgatását. Egyébként az ügyész bizonyítékszerzését szélesebb körben engedte volna.⁸⁸⁹

A javaslat a jogügylet semmissége iránt perindítást tett lehetővé, mely perindítási lehetőségek eddig is léteztek, viszont teljesen új jogkövetkezmény alkalmazását veti fel; az állam javára marasztalás mintájára az ügyész indítványára a bíróság a jogügylettel érintett termőföld tulajdonjogát az állam javára ítélni meg, ha megállapítható, hogy a jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányult, és a tiltott jogügyletet kötő tulajdonos e jogával alaptalanul gazdagodna. Ennek megfelelően a javaslat ügyészi perindítási jogot tartott szükségesnek az ingatlan-nyilvántartási és a földhasználati nyilvántartási állapot helyreállítása iránt is.

A termőföld-szerzés kizárására, illetve korlátozására vonatkozó szabályok kijátszására irányuló zsebszerződéseknel az idő múlása jelentős tényező lehet, ami jelentősen kihat a föld sorsára, így a szerződések hatályban tartásának mintájára a javaslat lehetővé tette, hogy ügyészi indítványra a bíróság a szerződést haszonbérleti szerződésként hatályban tartsa, ha a jogot szerezni kívánó fél a termőföldet huzamos időn keresztül birtokolja. A javaslat szerint a bíróság a perfeljegyzés iránt is intézkedhet, előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlan-nyilvántartást. A perben nincs viszontkereset, szünetelés, első tárgyalást, ha az alperes mulasztja el, akkor is érdemben megtartja, a bírói ítélet nyilvántartásokban történő átvezetését

⁸⁸⁹A 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.

pedig igen rövid, nyolc napos időközben határozza meg.

A törvényjavaslathoz több módosító indítvány került benyújtásra, melyek közül Dr. Budai Gyula, a Vidékfejlesztési Minisztérium parlamenti államtitkárának indítványa emelhető ki a javaslat érdemi kiegészítéseként. A jogalkotásról szóló törvényre⁸⁹⁰ hivatkozással - 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 - a jogügyletek jogellenességének megszüntetésére 30 napos türelmi időt ír elő a hatálybalépéstől időt adva feleknek felszámolni az ügylet jogellenes jellegét. A módosítás előnye, hogy jogtechnikailag nem tartotta szükségesnek megismételni az Fftv.-ben és az Inyvtv.-ben már megkapott ügyészi keresetindítási felhatalmazást, ugyanakkor kiiktatta az ügyvédi titokkal összefüggő korlátlan információadási kötelezettséget is, valamint az ügyészi helyszínatkutatás, lefoglalás, bírságot kiszabó határozat elleni panaszjogot, valamint a panaszt elbíráló határozat ellen a Pp. XX. fejezetének megfelelő keresetindítási jogot fogalmazott meg.

A törvényjavaslatot az Országgyűlés⁸⁹¹ a 2013. október 28-i ülésnapján elfogadta. A köztársasági elnök 2013. november 8-án megfontolásra visszaküldte⁸⁹² 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 érvényesíthetlenné - 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

⁸⁹⁰Jat. 2 §. (2) bekezdésére

⁸⁹¹T/11187/16. szám alatt

⁸⁹²Magyarország Alaptörvénye 6. cikk (4) bekezdése szerint: Ha a köztársasági elnök a törvényt vagy annak valamely rendelkezését az Alaptörvénnyel ellentétesnek tartja - és a (2) bekezdés szerinti vizsgálatra nem került sor -, a törvényt az Alaptörvénnyel való összhangjának vizsgálatára az Alkotmánybíróságnak megküldi.

Az (5) bekezdés rendelkezik a fent említett esetről: Ha a köztársasági elnök a törvénnyel vagy annak valamely rendelkezésével nem ért egyet, és a (4) bekezdés szerinti jogával nem élt, a törvényt az aláírás előtt észrevételeinek közlésével egy alkalommal megfontolásra visszaküldheti az Országgyűlésnek. Az Országgyűlés a törvényt újra megtárgyalja, és elfogadásáról ismét határoz. A köztársasági elnök e jogával akkor is élhet, ha az Országgyűlés határozata alapján lefolytatott vizsgálat során az Alkotmánybíróság nem állapított meg alaptörvény-ellenességet.

köztársasági elnök kiemelte, hogy a választottbíróági kikötés esetleges nemzetközi egyezményekbe ütközését vizsgálni szükséges, mivel az a tisztességes eljárás alapelvébe 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 termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló és a - legtöbb rendelkezését tekintve - 2014. március 13. napjától hatályba lépő 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 zsebszerződésnek nevezett megállapodások körét igyekszik minél jobban lefedni és kiterjeszteni az adásvételi típusú zsebszerződések mellett az egyéb ügyletekre, mellékkötelmekre is. A törvényhez fűzött indokolás kiemeli, hogy a zsebszerződések 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 helyszin átvizsgálására, és a bírságolásra 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 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,⁸⁹³ amely korábban is kivételes jelenség volt, és az újPtk. nem rendelkezik róla, viszont az állam javára történő megítélés már az uzorás 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. Az eredeti törvényjavaslattal egyezően, a jogügylet semmisségének megállapítása esetén arra is lehetőség van, 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 bírósági eljárásra vonatkozó szabályok - perfeljegyzés az ingatlan-

⁸⁹³BÍRÓ György [2010] 348.p.

nyilvántartásban, viszontkereset és szünetelés, valamint perújítás kizárása - az eredeti javaslat elképzelésének megfelelően található meg a törvényben. A bizonyítási eljárást illetően azonban elmondható, hogy a törvény a bizonyítási terhet egyértelműen az ügyészre hárítja, aki felperesi pozícióban vesz részt a perben, neki kell bizonyítania a szerződés semmisségét. Az eljárások gyors lefolytatásához kiemelt érdek fűződik, ezért azokat soronkívüliség jellemzi majd, és a kiemelt jelentőségű perek szabályait tartalmazó eljárás⁸⁹⁴ vonatkozik rájuk. Külön említést érdemel, hogy az első tárgyalás felperesi vagy alperesi részéről történő elmulasztása esetén is megtartja a bíró a tárgyalást.

A törvény büntetőjogi vonatkozásban 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 az ingatlanügyi hatóságot feljogosítja a számítógéppel vezetett földhasználati nyilvántartási adatbázisban a jogellenes jogügyletekben részt vevő felek személyének, illetve a szerzési korlát túllépésének megállapításához szükséges adatkezelésre. Azonban ehhez is 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 köztársasági elnök aggályai között szereplő választottbírói kikötések vonatkozásában pedig a törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen kötött választottbírói kikötésekre nem alkalmazható a semmisség jogkövetkezménye, a visszamenőleges hatályt eltörölték.

6. Következtetések

Összegezve a zsebszerződések elleni küzdelem a termőföld, a tulajdonhoz való jog, mint az Alaptörvény által védett értékek, illetve a tulajdonviszonyok jogi rendezése mentén formálódik. A jogszabályba ütköző, illetve azt megkerülni szándékozó jogügyletek felszámolására a Btk. 2013. július 1-jén bevezetett - és azóta módosított

⁸⁹⁴Pp. XXVI. fejezet

- tényállásában biztosított korlátlan enyhítés hatását sem tudjuk még felmérni, nem született ilyen precedens. Az Fftv. a termőföld védelme érdekében jelentősen leszűkíti a tulajdonszerzés és a földhasználati jogosultság megszerzésének lehetőségeit és jelentős állami kontroll alá helyezi azokat. A moratórium teljes feloldásában reménykedőknek így változtatni kellett az elképzeléseiken.

A bírósági gyakorlatban az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit illetően az állam javára marasztalás mintájára kialakított konzekvencia megoldhatja a korábbi elszámolási problémákat, ami az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban merült fel, új irányt szabhat az érvénytelenségi pereknek, és nem utolsósorban az ügyészi kereseteknek.

De a bizonyítás még mindig kérdéses lehet. A jogszabályi környezet kihat minden jogügyletre, szerződéstípusra és az érvénytelenségi, semmisségi okok rendszerében is módosulásokat okoz. A zsebszerződések feltárása mellett a jogkövetkezmények alkalmazása is nehéz feladat, hiszen akár több évre visszatekintő kérdések tisztázása vár a gyakorlatra, mely kérdéseket az életviszonyok sokszínűsége alapján létrejött számos zsebszerződéstípusok variációi vetették fel.

ÖSSZEFOGLALÓ

I.

A tulajdonviszonyok stabilitása minden működőképes állam alapvető érdeke, az ingatlantulajdonok között is kiemelt szerepe van az olyan sajátos céllal rendelkező ingatlannak, 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,⁸⁹⁵ és a piacon való érvényesülésének egyik legfontosabb lehetőségét rejti magában, akár az Európai Unión belül is. Éppen ezért a földre vonatkozó tulajdoni viszonyok meghatározzák ennek kibontakozását.

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.⁸⁹⁶

A föld tulajdonjogára és használati jogára vonatkozó szerzési korlátozások és tilalmak rendszere úgy közelíthető meg leghatékonyabban, ha azt *interdiszciplinárisan* nézzük, és mind alkotmányjogi, mind magánjogi aspektusait is figyelembe vesszük, már csak amiatt is, hogy a föld ilyen kötöttségeinek dogmatikai háttere – amelyre a jogi szabályozás felépül - tisztázott legyen. A jog működése is feltételez egy koherens rendszert, amelybe tagozódva lehet a szerzéskorlátozást megvalósító eszközöket sikeresnek vagy éppen módosításra szorulónak, esetleg hatástalannak, ezáltal pedig megszüntetendőnek tekinteni. A dogmatika mentén vizsgálhatók a gyakorlatban megvalósult tényleges szerzéskorlátozások.

II.

*A tulajdonhoz való jog korlátozható.*⁸⁹⁷ Csak az alapvető jog lényeges tartalmának korlátozása tiltott.⁸⁹⁸ Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint az alapjog

⁸⁹⁵SEBESS Dénes [1933] 16.p.

⁸⁹⁶MENYHÁRD Attila [2004] 24.p.

⁸⁹⁷424/B/1997. AB határozat

⁸⁹⁸Alkotmány 8. § (2) bekezdése

tartalmának korlátozása akkor alkotmányellenes, ha a korlátozás nem elkerülhetetlenül szükséges, és ha a korlátozással elérni kívánt célhoz képest nem arányos mértékű.⁸⁹⁹ 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*⁹⁰⁰ való általános hivatkozás, annak konkrétabb alapja kell, hogy legyen.⁹⁰¹ 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.⁹⁰²

A *tulajdonhoz való jog* nem szinonim fogalom a *tulajdon megszerzéséhez való joggal*. Alkotmányjogi szempontból ez adja a korlátozások dogmatikai alapját. A földszerzés korlátozása szempontjából eleve meghatározza azt a kört, amely egyik oldalról a szerzés alanyait köti, másrészt garanciális szinten az állami hatalom mozgásterét is kijelöli, amelynek keretében állapíthatja meg a jogalkotó a föld feletti hatalom tulajdonjogi és használati jogi szempontú megszerzésének korlátait a közérdek alapján.

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.⁹⁰³ 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 közhatalmi beavatkozás a termőföld alkotmányos védelméből fakad, és ezen közérdekű beavatkozásnak a korlátja a *szükségesség-arányosság teszt* tárgyilagos megítélése és ésszerű indokok alapján, szem előtt tartva, hogy az nem zárhatja ki a piacgazdaság létét. A *tulajdonhoz való jog* szempontjából vizsgáldott

⁸⁹⁹77/1991. (XII. 28.) AB határozat

⁹⁰⁰„ami mások jogait vagy közérdekét nem sérti, az szabad tulajdon” SEBESS Dénes [1933] 22.p.

⁹⁰¹A szükségesség-arányosság teszt: lásd még a 30/1992. (V.26.) AB határozat, 39/2007. (VI. 28.) AB határozatok..

⁹⁰²NÉMETH Attila [2007] 79.p.

⁹⁰³TÉGLÁSI András [2012] 176.p.

az AB, mivel az érdekeltek (eladó, vevő, elővásárlási joggal rendelkező és közvetetten a helyi gazdálkodói közösség tagjai) rendelkezési jogának korlátozásaként 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. Az alkotmányos tulajdonvédelem mindig függ a tulajdon alanyától, tárgyától, funkciójától és a korlátozás módjától is.

A magyar AB a szerzés korlátozását a strasbourg-i Emberi Jogok Európai Bíróságának (EJEB) jogfejlesztő tevékenységével egyezően értelmezi, ami tipikusan a tulajdonelvonás miatti kártérítési ügyek kapcsán veti fel az arányosság kérdését.⁹⁰⁴

III.

Dogmatikailag a föld kötöttségei mind a *dologi jogban* mind a rugalmasabb szabályozást engedő *kötelmi jogban* megjelennek. A földszerzés korlátozása tárgyi és alanyi jellemzőket foglal magában. Azaz a *szerzés tárgyára* - a földre - vonatkozó korlátozásokat (területi mérték meghatározottság, birtokminimumok és maximumok meghatározása, védett területi jellemzők, az adott föld hasznosítására vonatkozó korlátok etc.) és a *szerzés alanyaira* vonatkozó korlátozásokat, (szerzési képesség, szaktudás, szakképzettség, helybenlakás, művelési kötelezettség, családi gazdaság preferálása etc.) valamint akár a *szerzési eljárásra vonatkozó korlátozásokat*. (így például a földszerzés hatósági engedélyezési eljárása vagy a nyilvántartásba vételi kötelezettség)

A föld használati jogai tekintetében álláspontom szerint a gyakorlatban relatíve ritka a *leplezett munkaszerződés*, és a föld felesbérlet és részesművelés formában történő használatához *indokolt érdek* fűződhet, mind a föld tulajdonosa, mind pedig a használója oldaláról. Mindketten jól járhatnak, ha a feladatokat és az ahhoz szükséges költségeket megosztják, mivel ez kisebb anyagi terhelést jelent a felekre, és a föld művelésben tartása, mint cél könnyebben megvalósulhat adott

⁹⁰⁴GRABENWARTER, Christoph [2014] 365.p., és 377-381.p.

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 *de lege ferenda javasolni* érdemes - amennyiben ezen részes művelési és felesbérleti formák megmaradnak - a felek jogainak és kötelezettségeinek pontosabb szabályozását; különösen a támogatási jogok megszerzésének és elosztásának feltételeit illetően.

A *haszonélvezeti jog* alapítása a földre vonatkozóan számos kérdést vetett fel. Már a Tft. egyik beiktatott módosításával 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. 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. A haszonélvezeti jog törvény erejénél fogva történő megszüntetése épp ezzel ellentétes, mondhatni a kisajátítással azonos hatású intézkedésnek minősül, és nem jár hozzá garanciális kártalanítás, 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 „jószág” 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. Hivatkozott az AB a már elfogadott, de még akkor hatályba nem lépett Fftv. szabályokra a haszonélvezeti jog semmissége kapcsán.

A használati jogcímek közé az Fftv. egy új jogcímet vezetett be 2015. január 1-től: a *rekreációs célú földhasználatot*.

A földhasználati jogosultság megszerzését a szerzés jogcíme, alanyai és eljárása szempontjából is korlátozza jogalkotó.

A gyakorlatban azonban kérdésként merülhet fel a *közös tulajdonban levő földterület* esetében, hogy minden tulajdonostársnak szerződnie kell-e a haszonbérlővel vagy elegendő a tulajdoni hányaddal rendelkezők többsége különösen, ha osztatlan közös tulajdonról van szó. A polgári jog általános szabályai szerint a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában szavazhatnak. A

szótöbbséggel való határozathozatal tükrében a kisebbség keresettel fordulhat a bírósághoz, amely ez alapján bíróság dönthet a megfelelő szabályozásról az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően. Amíg azonban a korábbi Ptk. 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 újPtk. kivette ebből a dolog hasznélvezetbe vagy használatba adását. A földre vonatkozó közös tulajdon speciális, mert a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges a föld hasznóbérbe adásához, azonban ez nem igazodik az újPtk. szabályaihoz. A *közös tulajdonra* vonatkozó szabályoknál mindenképpen érdemes lenne dogmatikai összhangban *pontosan rendezni a kérdést, mivel a hasznóbérleti jogviszony háttéranyagát a Ptk. adja* az Fftv. rendelkezései mellett.

IV.

A nyugat-európai modellek áttekintése nem a teljes recepció szempontjából lényeges, hanem egyes jogintézmények gyakorlati működésének megfigyelése miatt. Nyugat-Európában jellemzően jól működik a mezőgazdasági üzem, de a magyar jogalkotás még nem szabályozza.

Az állami birtokpolitikai elvek érvényesítését, a tulajdonosi, használati szerkezet megkötését az európai államok differenciált eszközrendszerrel valósították meg, melyek közül kiemelhető:⁹⁰⁵

- tárgyi oldalon: a földterületek méreteinek, *minimumának vagy maximumának*, illetve mindkét mértéknek a meghatározása,
- a mezőgazdasági *üzemméret* előírásai,
- a föld forgalmára vonatkozó szerződések *hatósági általi jóváhagyásának* kötelezővé tétele, mely az ügylet érvényességének feltétele,
- alanyi oldalon fennálló kötelezettségek: *speciális agrárvégzettség* előírása, *helybenlakási kötelezettség*, (EU tagállami) *állampolgárság*, továbbá a saját, illetve családi gazdaság keretében történő *megművelési kötelezettség*, illetve annak vállalása.

A földszabályozás helyett gyakorta üzemszabályozásról van szó, amely az

⁹⁰⁵KURUCZ Mihály [2001] 170-216.pp.

Fftv. hatályba lépésével a magyar anyagi jogi szabályrendszerbe is bekerült, azonban az arról szóló törvény a dolgozat lezárásáig nem született meg, és anélkül, hogy a dolgozat e kérdéskört taglalná, további kérdést vet fel a mezőgazdasági üzemnek a szerzés magánjogi dogmatikájában történő elhelyezhetősége. Erre a dolgozat mindössze utal és a szerzés szempontjából említi meg.

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 tárgyi korlátainak megszüntetése és a földhaszonbérlet területi és időtartami korlátainak megszüntetése.⁹⁰⁶

A nyugat-európai államok földre vonatkozó szabályrendszere bár példaértékű lehet - különösen, ha a francia üzemszabályozási modell vagy a dán szövetkezőstípus 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 figyelembe vétele. Minden tagállami szabályozást külön értelmez a Bíróság, mivel annyira eltérőek lehetnek azok, hogy nem lehet összemérni, így átvenni sem lehet a megállapításokat az egyik tagállamról a másikra.

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,

⁹⁰⁶Az Európai Unió 97/C-220/06 közleménye szerint, hivatkozva: TATTAY Levente [2009] 38.p.

míg az országok erre vonatkozóan korlátokat állítanak fel, és olykor az érdekeik a gazdálkodás terén is összeütközésbe kerülnek egymással.⁹⁰⁷ Ezzel kapcsolatban további vita bontakozott ki a szakirodalomban, mivel Burgerné liberális felfogásához képest Tanka Endre Korom Ágoston álláspontjával⁹⁰⁸ szemben úgy véli, hogy a KAP egy közösségi birtokpolitika,⁹⁰⁹ amely a nemzeti szabályozás közösségi joggal való egyeztetetősége szempontjából ez utóbbinak nagyfokú kötőerőt tulajdonít, de álláspontja szerint eltérő súllyal esik latba a régebbi és az tagállamok földjogi státusánál, míg Korom Ágoston az uniós jogot csak a korlátozás szempontjából közelíti meg.⁹¹⁰

A dolgozat szempontjából azonban e vitának a korlátozások meghatározásának szempontjából van jelentősége, illetve hogy az Európai Unió kíván-e esetleg a későbbiekben beavatkozni a szerzés körülményeinek nemzeti meghatározásába valamilyen *egységes szerzéskorlátozással*. 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.

Ugyancsak érintőleges kérdésként merül fel a nyugat-európai megoldásokban régóta létező speciális öröklési szabályok magyar jogi gondolkodásban való létjogosultságának kérdése, mivel ez hiányzik. A több örököst közösen illető hagyatéki vagyokra, az örököstársak közösségére a tulajdonközösség szabályai irányadóak és csak a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályok szerint lehet hagyatéki osztállyal megszüntetni, vagy osztályos egyezséggel lehet azt az örököstársak között felosztani, viszont a föld speciális tárgy jellege nem érvényesül. A jövőben az *öröklési jogban* az agráröröklés speciális szabályrendszerét indokolt kidolgozni. Ezt a kodifikátor is jelezte ugyan,⁹¹¹ de mindez a megvalósítástól még messze áll. Pedig a föld tulajdonjogának és használati jogának megszerzhetősége szempontjából igen lényeges lenne szabályozni nemcsak az élők között jogügyleteket, hanem a successio folytán átszálló földterületek jogi sorsát is a

⁹⁰⁷BURGERNÉ Gimes Anna [2003] 822.p.

⁹⁰⁸KOROM Ágoston [2010]

⁹⁰⁹TANKA Endre [2010] 407.p.

⁹¹⁰A vitáról lásd KAPRONCZAI Miklós [2011] 61.p.

⁹¹¹Az új földtörvény vitaanyaga - A magyar föld védelmében, Vidékfejlesztési Minisztérium

földbirtokpolitikai elvek egységes és hatékony érvényesülése érdekében, amelyhez a mezőgazdasági föld védelme, a gazdálkodásban tartása érdekében egészséges birtokszerkezet és speciális mezőgazdasági szakképesítés indokolt. Érdemes lenne tehát megfontolni ebben a vonatkozásban is a német Anerbenrecht szabályainak átvételét, már csak amiatt is, mert a német jog erőteljesen hatott a magyar magánjog egyéb területeire is, így a dogmatikai hasonlóság okán az öröklési jogba is nagyobb sikerrel lehetne átültetni bizonyos különös öröklési szabályokat.

Szükséges lenne még egy családi gazdaságokról szóló törvény, melyben speciális agráröröklési szabályok érvényesülnének, sőt azt ki lehetne terjeszteni a jogi személyek használatában álló földekre is. Az új földtörvényből hiányzik még az utalás is arra vonatkozóan, hogy a magyar jogi szemlélet a földbirtokok öröklését külön kezelni kívánja. Márpedig a birtoktestek hatékonysága és egyben tartásának igénye indokolná.⁹¹²

V.

Az európai földárakhoz képest a magyar termőföld árak alacsonyabbak. Ebből fakadt az a félelem, hogy a nyugat-európai viszonyok között megizmosodott külföldi mezőgazdasági vállalkozások vagy természetes személyek a *földmoratórium* lejártát követően felvásárolják a magyar földet.

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

⁹¹²WINKLER, Wolfgang [1991], hivatkozva PRUGBERGER Tamás [2010] 234.p., 237.p., [2014] 168.p.

A Tft. egészében és történetiségében elemezhető, mivel egy lezárt időállapotot tükröz, a történelmi jelentősége éppen abban áll, hogy az új gazdasági viszonyok és jogi környezet mentén értelmezte a magyar mezőgazdasági földre vonatkozó szerzés szabályait úgy, hogy ez a környezet folyton új kihívások elé állította a Tft.-t. Mivel a gyakorlatban sok kérdést rendezni kellett, újra meg újra felmerült a kiskapuk lehetősége, és a Tft. 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 kötetmi jellegének tulajdoni jogdogmatikában való értelmezése további dogmatikai kérdések tisztázását vetette fel. Akár a haszonélvezet, akár a haszonbérlet etc. lehetőséget biztosított a föld feletti rendelkezésre, sőt a későbbi tulajdonszerzésre is, elég, ha csak az elővásárlási jogok rendszerének kialakulására gondolunk, ami egy új eljárást teremtett a földszerzésben. Az elővásárlási jogok rendszere a földmulyik 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 területmértékre, de 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 elcserélése is tulajdonosváltást eredményez a föld viszonylatában, és mint ilyen, ki kell hogy terjedjen rá a földszerzésre vonatkozó szabályozás. 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 az említett kiskapuk megszüntetése elleni intézkedések egyetlen valódi céllá tömörültek. Megszületett az ilyen kiskapuk, színlelt ügyletek, zsebszerződések kategóriája és az az elleni fellépés igénye. Ez az időszak körülbelül 1999-től kezdődött és 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.

VI.

Az *Fftv.* más, mint a Tft., mivel eleve egy érettebb helyzetben született, és a helyzetet nagyban meghatározta az előző években felmerült földdel kapcsolatos visszaélések elleni harc. A jogalkotónak az EU alapelveiből levezethető jogi keretben kellett megalkotnia egy olyan szabályozást, amely megfelelően védi a magyar földet, és nem diszkriminatív. A szerzés mind a föld tulajdonjogára mind pedig a használati jogára vonatkozóan új szemléletben került megállapításra. A korábbi használati jogok néhány formája (haszonélvezet, haszonkölcsön) eltűnt, a szerzés alanyi köre a földműves köré koncentrálódik és erősen kötődik a műveléshez, a tárgyi korlátok ismerősek a korábbi Tft.-megoldásokból, de a szerzés folyamata még sosem volt ennyire bonyolult. A jegyző kifüggeszti a földvásárlás tényét, az állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatot (illetve ha nem nyilatkozik, akkor a határidő elteltét követően) megvárja, majd továbbítja azt a mezőgazdasági igazgatási szervnek, aki megvárja a helyi földbizottság véleményét és ezt követően kerül sor érdemi ügyintézésre a földtulajdon átruházása tekintetében. Valóban csak az fog hozzá, aki tényleg nagyon meg akarja szerezni a földterületet, mivel a jegyzői eljárás, a hatósági jóváhagyás, az AB határozatban dogmatikailag elemzett, de önálló eljárási renddel nem rendelkező helyi földbizottság mind számos olyan tényező, amely hozzájárul ahhoz, hogy a procedúra mintegy fél évet igénybe vegyen; elhúzódnak a határidők, ez pedig megnehezítheti földszerzést, de a mezőgazdasági területen történő gazdálkodás megkezdését is.

Ugyanakkor olyan fontos kérdések, mint például a vételár átadása, a kockázat

és a kárveszély viselése, vagy az eljárási szabálytalansággal kapcsolatos kártérítés kérdése nem tisztázottak. Az *Európai Unió* ráadásul több szempontból is kritika alá vette az Fftv. rendelkezéseit. A haszonélvezet *de iure* megszűnése kapcsán is.

Az Fftv. az Európai Unión belül szokásosan elfogadott korlátozási technikát alkalmazza, mivel a helyben lakó földművest részesíti előnyben a termőföld tulajdoni, illetve használati viszonyainak rendezésében. A Fftv.-ben előírt földszerzésre vonatkozó előzetes hatósági engedélyezési rendszer *nem volt idegen a magyar jogi gondolkodástól és a közösségi bírósági joggyakorlat is elfogadja*. Privilegizált helyzetbe hozza a közeli hozzátartozók közötti ügyleteket, valamint bizonyos jogi személyeket.

A *zártkert* kategóriája nem jelenik meg az Fftv.-ben, ami annál fogva is nehezen érthető, hogy az önkormányzatok számára utóbb megnyitott egerút, a *rekreációs célú földszerzés* egy Fftv.-módosítással bekerült. Indokolt lett volna, illetve *de lege ferenda lenne* a természetes személyek számára hobby céllal fenntartott földterületekre valamilyen privilegizált szerzősmódot megalkotni, mivel így bármilyen egyszerű kis telek megszerzése jelentős procedúrával jár, ami nincs arányban a földszerzés jelentőségével.

Ezt érzékelte a jogalkotó is, ezért a *zártkert kategóriát* egy Inyvtv.-módosításban az ingatlan művelés alóli kivonása kapcsán meg is jelentette. 2016-ban sajátos helyzetet teremtett azáltal, hogy egy 2016. december 31-ig benyújtható kérelem alapján lehetőséget adott az *ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetésére*,⁹¹³ amely eljárás a tárgyánál fogva *díjmentes*.⁹¹⁴ Az Inyvtv. végrehajtási rendeletébe egy FM rendelet általi kiegészítéssel bekerültek a végrehajtás részletes szabályai.

Lényegében ez lehetőséget 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

⁹¹³Inyvtv. 89/A. § (1) bekezdése, beiktatta az egyes ingatlan-nyilvántartással és földméréssel összefüggő törvények módosításáról szóló 2015. évi XLIV. törvény 11. §-a, hatályos 2015. május 2-től, a végrehajtásra vonatkozó szabályok azonban csak 2015. év végén kerültek megalkotásra.

⁹¹⁴A hiteles tulajdoni-lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdésének u) pontja alapján, beiktatta a 2015. évi XLIV. törvény 2.§-a.

miatti bírságolástól sem kell tartani.

A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként szabályozza a törvény a különböző - 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 célozzák, de nem valós tények igazolására szolgálnak – *büntetőjogi jogkövetkezményeket* vonnak maguk után. 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,⁹¹⁵ mivel ez a hatósági ellenőrzésre is olyan terhet róna, melynek teljesítését nem lehet elvárni.

Már az Fftv. megszületését megelőzően kialakult a mondhatni egységes álláspont a hazai szakirodalomban, hogy a termőföldtulajdon átruházásának előzetes közigazgatási engedélyezéshez való kötése érthető. A magyar jogi gondolkodásban nem újkeletű, mivel az agrártámogatások kapcsán, illetve az Fftv.-t megelőzően a külföldiek ingatlan tulajdonszerzése vonatkozásában vagy a vagyoni értékű jogok átruházása kapcsán már létezett. A hatósági jóváhagyás intézménye tehát nem ismeretlen a magyar jogban, és a rendszerváltást megelőző időszakig általánosan elfogadott jelenség volt a földszerzés kapcsán. Az előzetes hatósági jóváhagyás dogmatikailag a rendelkezési jog közjogi korlátozásaként fogható fel, és az uniós joggal is összeegyeztethető.

Az Fftv. hatálya nem terjed ki a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzésre. Miután ezt tisztáztuk - *a contrario* - vizsgálhatjuk meg, hogy mely szerzési jogcímekre vonatkozik.

A földtulajdonszerzési jogcímeket a hatósági jóváhagyás szempontjából a dolgozat a föld tulajdonjogának *átruházás jellegű, származékos módon*,⁹¹⁶ illetve *átruházásnak nem minősülő, és eredeti szerzésmódu*⁹¹⁷ ügylet általi szerzés szempontjából vizsgálja meg az Fftv.-ben. A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött

⁹¹⁵BH2012.52.: Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés csak nyilatkozattal lehetséges okirati elv alapján a földhivatal nem ellenőrizheti az adatokat, amelyet az adásvételi szerződésbe foglaltak.

⁹¹⁶A dolgozat jogdogmatikai fejtegetései szerint élők közötti származékos szerzésmódnak 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.

⁹¹⁷Az átruházásnak nem minősülő jogügyletekhez az eredeti szerzésmód útján (árverés, elbirtoklás) és a halál esetére szóló, végintézkedéssel történő szerzés esete sorolható.

ügyleteket pedig az átruházás-nem átruházás típusú jogügyletek kategóriájába rendezi.

Az elővásárlási jog alapulhat a 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 állít fel, amelyben első helyre kerül ismét a magyar állam, különösen a közfoglalkoztatás és a közérdekű célok megvalósításának birtokpolitikai célja miatt.

Elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel; a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel; a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel; ha a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás vagy szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerzi meg; vagy rekreációs célú földszerzés esetén.

Lényeges változás a Tft.-hez képest, hogy míg 2010-ig korábban az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése érdekében nem szerződést írtak, hanem ajánlatot tettek, ezért elegendő volt a föld vételére vonatkozó ezen ajánlat kézbesítése. Az Fftv. szerint már az *adásvételi szerződés* elkészítése is szükséges, 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 kell kötni az adásvételi szerződést, és azt kell közölni minden érdekelttel, az elővásárlási jogával élő pedig egyszerűen a szerződő fél (vevő) *helyébe lép*. Azonban ebből kifolyólag logikus, hogy csak a teljes szerződés elfogadása esetén jön létre így a szerződés, mivel bármely más esetben az elővásárlási nyilatkozata új ajánlatnak minősül. Ez *harmonizál a polgári jog szabályaival*.

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 kiaknázását (pl. támogatások igénybe vétele), sőt a használati jogok biztosítása az Fftv. megalkotásáig még a *tulajdonszerzés lehetőségének ígéretét* is magában foglalta, tekintettel arra, hogy a moratórium lejárta utáni *szabadszerzésre* kalkuláltak a szerzésből kizárt és az abban korlátozott személyek. Persze az új Fftv.-vel kiderült, hogy ezen várakozásuk hiú ábránd maradt.

VII.

A történetileg változó földszabályozások igyekeztek a kor szellemének megfelelő mederben tartani a földforgalmára vonatkozó folyamatokat, azonban az életviszonyok folytonos változása újra meg újra kitermelte a jog megkerülését szolgáló lehetőségek felbukkanását, ezért az ellenük folytatott harc igénye felmerült az Fftv. megalkotása előtti időszakban.

A *zsebszerződések elleni küzdelem* a termőföld, a tulajdonhoz való jog, mint az Alaptörvény által védett értékek, illetve a tulajdonviszonyok jogi rendezése mentén formálódik. A földszerzésre vonatkozó szabályok a zsebszerződések mondhatni anyagi jogi alapját képezik, ezért szükséges a dogmatikai alapvetéseket követően a magyar földszabályozások leíró elemzése, hogy végső soron a földre vonatkozó jog érvényesülésének lehetőségei, és az ahhoz kapcsolódó visszaélések tematizálhatóak legyenek. A föld megszerzésének korlátozása rendszerint olyan jogpolitikai cél mentén formálódik, amelynek feladata az uralkodó tulajdonviszonyok és birtokpolitikai elképzelések megvalósítása. A második világháborút követően a magántulajdon eljelentéktelenedése és a lakosság tőkeszegénysége miatt az urbanizációval karöltve a mezőgazdaság és a vidékből származó jövedelem csekélyebb hangsúlyt kapott. Azonban a rendszerváltást követően megindult tulajdonrendezések teljes vagy részleges jellege mentén meg lehet ragadni a próbálkozásokat, amelyek a rendszerváltás a jogpolitikai folytonosság, és legalitás, ugyanakkor a történeti rendezés medrében kívánt haladni. A termőföld tekintetében a Tft. meghatározó szerepet töltött be történetileg is ebben a folyamatban, ugyanakkor újabb problémák merültek fel. Ez pedig a föld felértékelődése kapcsán – különös tekintettel a piacnyitás során kalkulált földárviszonyok robbanásszerű változásaira – a jogszabályba ütköző, illetve azt

megkerülni szándékozó jogügyletek virágkora kezdődött meg, amelyre valójában csak akkor derült fény, amikor a földszerzés korlátainak áttörése kapcsán kialakult eredmények már a gyakorlati életben érződtek. Emellett az Európai Unió felől érkező azonos elbánás elve, mint motiváló erő hatott abban az irányba, hogy megszülessen egy új földforgalmi szabályozás, amely már a szerzéskorlátozások áttörése irányában is hatnia tud oly módon, hogy azzal nem sérti az EU alapelveit. Az Fftv. ezért egységesen és szigorúan korlátozta a szerzést, és párhuzamosan különböző egyéb jogszabályokban értékelte a jogszabályok kijátszásával vagy megkerülésével kötött, vagy a szándékozni kívánt szerződéseket, jogügyleteket. A Btk. 2013. július 1-jén bevezetett - és azóta módosított - tényállásában biztosított korlátlan enyhítés eszközét használná fel arra, hogy ezen jogügyleteket napvilágra kerüljenek. A Zstv. újabb eszköztárat vezetett be a zsebszerződések elleni küzdelem jegyében. Összességében tehát a moratórium teljes feloldásában reménykedőknek változtatni kellett az elképzeléseiken.

A bírósági gyakorlatban az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit illetően az állam javára marasztalás mintájára kialakított konzekvencia megoldhatja a korábbi elszámolási problémákat, ami az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban merült fel, új irányt szabhat az érvénytelenségi pereknek, és nem utolsósorban az ügyészi kereseteknek. Leginkább a bizonyítás terén jelentkeznek problémák. A jogszabályi környezet kihat minden jogügyletre, szerződéstípusra és az érvénytelenségi, semmisségi okok rendszerében is módosulásokat okoz, így a jogkövetkezmények alkalmazásának eredményei tekintetében is szükséges lesz a joggyakorlati kiforrottság. Az Fftv. szerzéskorlátozó technikája ugyanakkor úgy tűnik rendezte az addigi életviszonyok között felmerült visszaélések kérdését, így a zsebszerződések témaköre a jövőben már nem igazán jelenhet meg olyan szignifikánsan, mint a korábbi szabályozások mentén. Mondhatjuk úgy is, hogy a zsebszerződések tömeges időszaka leáldozott, mivel a szerzés elnehezült, a szerzés formái, lehetőségei szűk körűek, és procedurálisak, ami nem feltétlenül kedvez még a földszerzési kedvnek sem.

VIII.

A szerzési eljárásban részt vevők körét az Fftv. jelentősen kibővítette. Így az ingatlanügyi hatóság mellett már alkalmazza a szerzés hatósági jóváhagyásának eszközét, amelyet a *mezőgazdasági igazgatási szerv* bonyolít le attól függően, hogy

szükséges-e az adott szerzéstípushoz a hatósági jóváhagyás vagy sem. Amennyiben nem szükséges, akkor is részt kaphat, hiszen arról is a mezőgazdasági igazgatási szerv ad ki igazolást arról, hogy nem szükséges a jóváhagyása. A mezőgazdasági igazgatási szerv működésének játékerét részletesen szabályozza az Fftv.; szinte minden helyzetet kontroll alatt akar tartani, amely a földszerzésre vonatkozik. Meg kell azonban említeni azt, hogy az eljárás meglehetősen nehézkessé és hosszadalmassá vált ennek következtében. A szervek között kommunikáció, a döntésre nyitva hagyott határidők, és értesítésekre hagyott idő mind olyan tényező, amely azt eredményezheti, hogy egy teljesen hatósági jóváhagyáshoz kötött és a helyi földbizottság állásfoglalását is tartalmazó eljárás akár fél évet is igénybe vehet, ami jelentősen kihathat a földszerzésben érdekelt felekre. Elég, ha csak a támogatási időszakokra gondolunk, de elegendő az „egyszerűbb” polgári jogi kárveszély és kockázat kérdéseit felvetni.

A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 60 nap, amely egy alkalommal 30 nappal hosszabbítható meg, ugyanakkor ebbe nem számítanak bele olyan eljárási cselekmények, mint a helyi földbizottság megkeresésétől az állásfoglalás beérkezéséig eltelt idő vagy az eladót megillető választási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre adott idő. Ha mindezt az eljárás végigvitte a mezőgazdasági igazgatási szerv, és nem talált okot a jóváhagyás megtagadására, akkor amennyiben az ügylet típusa megkívánja a helyi földbizottság állásfoglalását kéri. Tehát az okiratok jegyzőtől a szervhez történő megérkezését követő 15 nap áll rendelkezésre, ami az eddig felvázolt minimum 60 nap jegyzői kifüggesztési időt, az iratjegyzék készítésére nyitva álló 8 napot, a szervek közötti iratátadást majd a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására rendelkezésre álló 15 napot beleszámítva, már több, mint 83 nap. Ha még hozzáadjuk az esetleges hiánypótlást, amelyre egy alkalommal 8 napos határidő tűzésével kerülhet sor, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kapcsán lefolytatott eljárása már legalább több, mint 91 napnál jár. És még nem esett szó arról az esetkörrel, amikor a helyi földbizottság előzetes állásfoglalását is ki kell kérni.

A földszerzési eljárás lényegi szereplői közé az Fftv. beveszi a *jegyzőt* is, akinek jelentős, bár adminisztratív szerepet adott a földszerzési folyamatban. Fő feladatát az értesítés és kézbesítés mellett az iratjegyzék összeállítása és megküldése képezi. Ugyanakkor már a jegyző tekintetében felmerül, hogy ebben az eljárásban milyen szerepet is szán számára a jogalkotó, hiszen a jogorvoslat szempontjából

jelentősége lehet az iratjegyzékekkel vagy a kifüggesztéssel szembeni jogorvoslat. Lehetséges, hogy a jegyző eljárását még cizellálnia kell a jogalkotónak, esetlegesen külön jogorvoslati lehetőséget kell beépíteni a jegyzői eljárásba is, amely nyújthatja az eljárás időbeniségét, a jogrendszer koherenciája szempontjából ugyanakkor indokolt lehet.

A helyi földbizottság a XX. századi közttestületekre emlékeztet, lényege a helyi érdekek érvényesülése a földügyekben a birtokpolitikai megfontolások hatékonyabb érvényesülése érdekében. Mégis problémát jelentett már a felállításuk is, mivel jelenleg helyettük a megyei agrárkamarák látják el ezt a funkciót.⁹¹⁸

A hazai civil szervezetek társadalmi kontroll-szerepe gyenge,⁹¹⁹ a földszerzés engedélyezési rendszerében a szakmai civil szervezetek szerepe sok vitát vetett fel. Ennek oka főként az, hogy a földbizottság egy speciálisan a jogszabály által megjelölt szerv(ezet) lett, 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 került ez a szerepkör.

Nem ritka Nyugat-Európában a testületi szervek részvétele, ugyanakkor az Európai Bíróság kiemelte, hogy a hatósági engedélyezési rendszerben nem vehetnek részt az érdekeltek.⁹²⁰ A helyi földbizottság ugyanakkor lehet ilyen, hiszen az egyébként érdekelt földbirtokosok is helyet foglalhatnak benne.

A jogalkotó a helyi földbizottságok szerepét a földszerzés eljárásában sajátosan fogalmazta meg; olyan szervet képzelt el, amely a jogi tagozódástól függetlenül egy helyi érdekeket érvényesítő szerv, amely alakító hatalmassággal rendelkezik és megakadályozhatta az állásfoglalásával vagy akár a hallgatásával egy ügylet létrejöttét. Azonban a gyakorlatban ez jogsérelmet okozott azon földszerzésben érdekelt személyeknél, akik jogszerűen vártak arra, hogy a tulajdonjog megszerzésére irányuló szándékuk teljesüljön, és amikor az nem történt meg, bírósághoz fordultak. A helyi földbizottság csak a földtulajdon megszerzésére irányuló eljárásokban merül fel, és ráadásul nem minden ügylettípushoz szükséges beszerezni az állásfoglalását. Így például az elbirtoklás, a végintézkedéssel történő

⁹¹⁸OLAJOS István [2015] 3.p.

⁹¹⁹FODOR László [2010] 129.p.

⁹²⁰KOROM Ágoston [2014] 3.p.

szerzés vagy árverés útján történő szerzéshez nem is kellett megkeresni, azonban az eljárásbeli státusát valahogy mégis rendezni kellett. Ezt próbálta meg az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI.5.) AB határozattal, amelyben dogmatikai kérdéseket is elemzett. A helyi földbizottság státuszát illetően kimondta, hogy a – többségi vélemény szerint – a helyi földbizottság egy sajátos magánjogi érdekeltséggel rendelkező magánjogi fél, nem közigazgatási szerv, így a demokratikus legitimitációja sem hiányolható. Egyes alkotmánybírók ugyanakkor ezt hiányolták, illetve a helyi földbizottságra vonatkozó összes jogszabályhely ex nunc hatállyal történő megsemmisítését tartották indokoltnak, vagy legfeljebb konzultációs jogot gyakorló szervként engedték volna. A helyi földbizottsággal kapcsolatos problémákat és a helyi földbizottság működésének hiányosságait alapvetően azonban az okozta, hogy a jogalkotói szándék *változott*.

Véleményem szerint *de lege ferenda* azonban *dogmatikailag* és az *eljárás gyorsasága és egyszerűsítése* szempontjából érdemes a helyi földbizottság jogkörét és eljárási szerepét újragondolni. Ha megmarad a helyi földbizottság *közigazgatási jogi jellege*, akkor érdemes lenne közigazgatási szervként meghatározni azt, megfelelően kidolgozott *eljárási renddel* és *jogorvoslati lehetőséggel*. *Konzultációs jogot* is kaphatna a földbizottság, hogy *mint fél vehessen részt az eljárásban*, tehát *mint magánjogi érdekelt*, vagy akár *önálló perindítási jogot* is kaphatna a visszaéléssel történő földszerzés megakadályozás céljából. Lehetséges, hogy e jogintézmény egyszerűen *elsorvad*, mivel számos egyéb eszköz (Btk.-tényállás, Zstv.) áll a rendelkezésre a visszaélések megakadályozására.

IX.

A bevezető hipotézisben megfogalmazott kérdésekre a dolgozat konkrét válaszokat ad.

1.

Az Fftv. *alapjaiban alakította át* a föld tulajdoni és ehhez kapcsolódóan a használati jogának megszerzésére vonatkozó *jogi korlátokat* azzal, hogy a nemzeti szabályozást az európai uniós elvárásoknak megfelelően határozta meg. A diszkriminációmentesség jegyében a szerzést a magyar állampolgárok számára is szigorúan szabályozta, a földszerzés tárgyi és alanyi korlátait a földművesi minőség és a

művelés köré csoportosította, és mindössze a közeli hozzátartozók tekintetében állapított meg bizonyos kivételeket, a létrejöttét a zsebszerződések elleni küzdelem indukálta.

2.

A kérdés, miszerint az Fftv. bezárja-e a kiskapukat, azaz alkalmas-e a földszerzéshez kapcsolódó visszaélések megakadályozására; a válasz igen. Igen, ha azt vizsgáljuk, hogy széleskörű alanyi és tárgyi korlátozásokat alkalmaz, valamint eljárási jogi jellegű garanciákat - például a biztonsági okmány léte - épít be a földszerzés folyamatába, nem is beszélve a földhasználati nyilvántartás szankciójellegéről. Az 1. pontban kifejtettek szerint az Fftv. széleskörű szabályozása mind tárgyi mind alanyi értelemben is szigorúan köti a földszerzés lehetőségét. Alkotmányjogi, polgári jogi, közigazgatási jogi és büntetőjogi dimenziókban igyekszik lefedni a visszaéléseket, amelyek megoldási technikái a nyugat-európai államok jól bevált földszerzés-szabályozásaiból ismertek.

3.

Az európai sztenderdeknek való megfelelés, így a szerzés diszkrimináció-mentessége az Fftv. szabályozásában megvalósul, ugyanakkor a dolgozat a *hipotézise*, azaz, hogy magát a szerzést is olyan fokban korlátozza az Fftv., hogy bizonyos szempontból a földforgalom erőteljes megkötését és a szerzés elnehezítését eredményezi; *igazolódni látszik*. A földszerzés alanyi és tárgyi megkötései mellett a szerzés eljárási rendje az, ami bonyolulttá teszi a földszerzést. Ráadásul az eljárás elhúzódó időbenisége mellett az abban részt vevő szervek jogállása, működési rendje és jogorvoslati lehetőségei is további kérdéseket vetettek fel, amelyet a helyi földbizottság tekintetében például az AB kísérelt meg joglogikailag és dogmatikailag rendezni.

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: 2015.10.20.
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,
http://jog.unideb.hu/documents/doktori_nyilvanosvita/andorko-ertekezes.pdf,
letöltve: 2015.02.10.
7. ANDORKÓ Imre [2013/1]: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, Debreceni Jogi Műhely, 2013/1.,
8. http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2013/a_tulajdonhoz_valo_jog_vedelmenek_kialakulasa/, letöltve: 2015.03.12.

9. ANDRÉKA Tamás [2010]: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010
10. BÁNYAI Krisztina [2010]: Az ügyész a százfős egyházak országában, Ügyészek Lapja, Tizenhetedik évf. ügyészek konferenciája 2010, 67-74.pp.
11. BÁNYAI Krisztina [2012]: Színlelt vagy leplezett? A 'zsebszerződésekkel' kapcsolatos gyakorlati nehézségek ügyészi szemmel, Ügyészek Lapja Tizenkilencedik évfolyam 2012.5-6. szám, 121-127.pp.
12. BÁNYAI Krisztina [2013]: A zsebszerződések elleni küzdelem új eszközei, Ügyészek Lapja 2013. 6. szám, 199-208.pp.
13. BÁNYAI Krisztina [2013/1]: A zsebszerződésekéről a jogi környezet változásainak tükrében, Miskolci Egyetem Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola kiadványsorozata 13., 7-33.pp.
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.pp.
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 - ANDRÉKA Tamás - OLAJOS István [2015]: Market organisation: Legal framework and implementation: Hungarian national report 1-14.pp.

18. BEKE Judit [2009]: Agrárpolitikai Tapasztalatok: Dánia és Magyarország agrárgazdasági eredményeinek összehasonlítása, EU Working Papers 2/2009, 64-77.pp.,
http://epa.oszk.hu/00000/00026/00043/pdf/euwp_EPA00026_2009_02_064-076.pdf, letöltve: 2015.06.06.
19. BÍRÓ György [2010]: Kötelmi jog, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010
20. BÍRÓ Szabolcs [2010]: A hazai birtokpolitika a közvetlen támogatási rendszer keretei között, AKI Információk 10. szám, 2010
21. BÍRÓ Szabolcs [2010/1]: Latifundiumok Magyarországon? Gazdálkodás, 2010. 7. szám, 812-814.pp.
22. BOBVOS Pál [1988]: A magánszemélyeket érintő termőföld-tulajdonszerzési korlátozások, Magyar Jog, Harmincötödik évf., 7-8. szám, 1988, 636-646. pp.
23. 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.pp.
24. BOBVOS Pál [2004]: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, In: Acta Universitatis Szegediensis, Acta Juridica et Politica, Tomus: LXVI. Fasc.3, Szeged, 2004. 5.p.
25. BOBVOS Pál [2010]: A szerződésen alapuló földhasználati jogok In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 37-49.pp.
26. 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.pp.

27. 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.pp.
28. 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.pp.
29. 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.pp.
30. 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.pp.
31. 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.pp.
32. BOBVOS Pál- HEGYES Péter [2015]: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), SZTE-ÁJK, Szeged, JATE Press, 2015
33. BURGERNÉ GIMES Anna [2003]: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, Közgazdasági Szemle, L. évf., 2003. szeptember, 819-832.pp.
34. CSÁK Csilla [2007]: A földtulajdon és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltástól napjainkig, In: Agrár-és Környezetjog, 2007. 2. szám
35. 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

36. CSÁK Csilla [2008/1]: Magyar földtulajdon, földhasználati struktúra In: Agrárjog - A Közös Agrárpolitika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla) Novotni Kiadó, Miskolc, 2008
37. 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.pp.
38. 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.pp.
39. 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.pp.
40. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013]: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, Advocat, 2013/1-4, 12-17.pp.
41. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2013/1]: Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 2013/4, 7-10.pp.
42. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014]: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, Őstermelő, 2014/2, 10-11.pp.
43. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/1]: A mezőgazdasági földek használatának új szabályai, Őstermelő, 2014/1, 8-12.pp.

44. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/2]: A mezőgazdasági földek használatát érintő anyagi és eljárási szabályok rendszere, ADVOCAT, 2014/1-2, 3-10.pp.
45. CSÁK Csilla-HORNYÁK Zsófia [2014/3]: A helyi földbizottságok szerepe a mezőgazdasági földek tulajdon-átruházási eljárásában, Őstermelő, 2014/5, 8-9.pp.
46. 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 Találkozóján 2009. június 12-én elhangzott előadások szerkesztett anyaga, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010. 7-19.pp.
47. DOMÉ Györgyné-HÁRSFALVI Rezső-KURUCZ Mihály-RÉTI Mária-SÜVEGES Márta-VASS JÁNOS: Agrárjog (előadásvázlatok), Oktáv Press, Budapest, 1994
48. 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.pp.
<http://rmjk.adatbank.transindex.ro/pdf/03tulajdonviszonyokdrinoczi.pdf>,
letöltve: 2015.06.10.
49. 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
50. 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

51. 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
52. FODOR László [2010]: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 115-130.pp.
53. FÜRÉSZ 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.pp
54. GRABENWARTER, Christoph [2014]: European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms – Commentary, CH Beck, Hart, Nomos Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014
55. HAYMOZ, Philippe [2014]: Bäuerliches Bodenrecht (BGBB), agrárjogi előadás, Miskolci Egyetem, ÁJK, 2014. március 7.
56. 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.pp.
57. HEGYES Péter [2015]: A földforgalmi szabályozás főbb történeti állomásai, In: A földforgalom és földhasználat alapintézményei (szerk.: Bobvos Pál), Szeged, 2015, 9-28.pp.
58. HOLLO, Erkki J. [2010]: Environment and Food Health Regulating Rural Activities – Some Basic Notes on the Need of Integration in Rural Law 2010
59. 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.pp., letöltve: 2015.08.12.

60. HOLLÓ Klaudia [2014]: Korreferátum Vass János A földhasználati szerződések tartalmi változásairól című előadásához 2014. május 6-án a Nemzeti Közsolgálati Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), ADVOCAT 2014/1-2. szám, 12.p.
61. 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.pp.
62. HORNYÁK Zsófia [2014]: Korreferátum Csák Csilla az Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – (választott) bírósági keretek, 2014. május 6-án a Nemzeti Közsolgálati Egyetemen, hivatkozva Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), Agrár-és Környezetjog 2014. 16. szám, 6.p.
63. 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.pp.
64. 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.pp.

65. 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.pp.
66. 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.pp.
67. HORVÁTH Attila [1992]: Fejezetek a szovjet típusú szocializmus magyarországi alkotmánytörténetéből, ELTE-ÁJK, Budapest, 1992
68. HORVÁTH Gergely [2004]: Magánjogi jogintézmények a környezetvédelemben, Fialat Oktatók Tanulmányai 2. (Sorozatszerkesztő: Dr. Szigeti Péter egyetemi tanár, Felelős kiadó: Dr. Szekeres Tamás) Széchenyi István Egyetem, Győr, 2004, 175-189.pp.
69. 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.pp.
70. HORVÁTH Gergely [2008]: A vegyes szakjogok vegyülete, az agrár-környezetvédelmi jog legfontosabb alapkategóriái, Jogtudományi Közöny, 2008/12. szám, 600-607.pp.
71. JAKAB András [2003]: A szocializmus jogdogmatikai hagyatéka, Jogelméleti Szemle 2003/4. szám,
http://jesz.ajk.elte.hu/jakab16.html#_ftn1, letöltve: 2015.09.09.
72. JANI Péter [2012]: A földbirtok-politika alkotmányossága - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól, Glossa Iuridica 2012/1. szám, 62-66.pp.

73. 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.pp.
74. JÓJÁRT-MIKÓ-NEMES [1994]: kézikönyv a földjog magyarázatához, HVG-Orac, Budapest, 1994
75. JÓJÁRT László-KURUCZ Mihály [2008]: Földtörvény-Üzemszabályozás, Barankovics István Alapítvány, Budapest, 2008
76. KAPRONCZAI István [2011]: A földbirtok-politika lehetséges irányai (az eddigi vita összefoglalása), Gazdálkodás, 2011/1., 52-69.pp.
77. KAPRONCZAI István [2010]: A földbirtok-politika választ igénylő kérdései, Gazdálkodás, 2010/2., 191-201.pp.
78. KAPRONCZAI István [2013]: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Nemzeti Közzolgálati Egyetem, Budapest, 2013, 79-92.pp.
79. 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.pp.
80. KERÉK Mihály [1934]: Földbirtok-politika, Magyar Szemle Társaság, Budapest, 1934
81. KISS Ferenc [2000]: A külföldiek ingatlanszerzéséről, Magyar Közigazgatás, 2000/12, 755-758.pp.
82. KISS Tibor [2014]: A haszonbérleti szerződés – A mezőgazdasági haszonbérlet, Budapest, Magánkiadás, 2014

83. 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. pp.
84. KOROM Ágoston [2010]: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, Gazdálkodás, 2010/3, 344-350.pp.
85. KOROM Ágoston [2011]: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, Magyar Jog, 2011/3, 152-159.pp.
86. 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.pp.
87. KOROM Ágoston [2012/1]: Nemzeti érdekek érvényesítése a birtokpolitikában, Notarius Hungaricus, 2012/2.
88. 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 Közszolgálati Egyetem, 2013, 13-24.pp.
89. KOROM Ágoston [2014]: Birtokpolitikai bizonytalanságok az Unió jogában című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszolgálati Egyetemen, hivatkozva Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), Agrár-és Környezetjog 2014. 16. szám, 2-3.pp.
90. KORONCZAY Miklós [1979]: A földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása, Állam és Igazgatás, XXIX. évf. 11. szám, 1979, 1010-1020.pp.
91. KOVÁCS István-SZABÓ Imre [1980]: Az emberi jogok dokumentumokban,

Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1980, Második kiadás

92. 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.pp., letöltve: 2015.08.10.
93. KOZMA Ágota [2012]: Zsebszerződések veszélyei, Magyar Jog 2012. 6. szám, 350-360.pp.
94. KOZMA Ágota: A magyar földtörvények rövid történeti áttekintése 1945-től 1994-ig, <http://jesz.ajk.elte.hu/kozma48.html>, letöltve: 2015.06.15.
95. KURUCZ Mihály [2001]: Mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása, ELTE Jogi Továbbképző Intézet (JOTOKI), Budapest, 2001
96. 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.pp.
97. KURUCZ Mihály [2007/1]: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi hatások tükrében, ELTE-ÁJK, Budapest, 2007
98. KURUCZ Mihály [2008]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről I., Geodézia és Kartográfia, 2008/ 9. szám, 13-22.pp.
99. KURUCZ Mihály [2008/1]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről II., Geodézia és kartográfia 2008/10. szám, 3-9.pp.
100. KURUCZ Mihály [2008/2]: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről II., Geodézia és kartográfia 2008/11. szám, 10-17.pp.

101. KURUCZ Mihály [2010]: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 211-239.pp.
102. KURUCZ Mihály [2012]: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136.pp.
103. 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 Közszolgálati Egyetem, 2013, 55-77.pp.
104. LÁBADY Tamás [2000]: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában In: (Bitskey Botond szerk.): Tízéves az Alkotmánybíróság, Alkotmánybíróság, Budapest, 2000
105. 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.pp.
106. LENKOVICS Barnabás [2013]: *Ember és tulajdon - Rendszerváltó gondolatok*, Budapest; Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 2013
107. LENKOVICS Barnabás [2008]: *Dologi jog (Magyar Polgári Jog)*, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2008
108. LESZKOVEN László [2004]: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXII, 2004, 393-403.pp.
109. MARX, Karl – ENGELS, Friedrich [2012]: *The Communist Manifesto, A Modern Edition*, Verso, London, 2012
110. 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.pp.

111. MENYHÁRD Attila [2004]: A tulajdon alkotmányos védelme, Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/5-6., HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 24-33.pp.

112. MENYHÁRD Attila [2007]: Dologi Jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007

113. MIKÓ Zoltán [2013]: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 151-163.pp.

114. MIKÓ Zoltán [2008]: A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának várható hatásai a földügyi szabályozásra, Gazdaság és Jog, 2008/3, 13-20.pp.

115. MIKÓ Zoltán [2004]: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, Gazdaság és Jog, 2004/12, 21-24.pp.

116. MISKOLCI Bodnár Péter [1997]: Mezőgazdasági haszonbérlet, In: Szerződési alaptípusok (egyetemi jegyzet, szerk.: Bíró György), Novotni Alapítvány, Miskolc, 1997, 166-173.pp.

117. NAGY Frigyes [2010]: Gondolatok a földbirtokpolitikáról, Gazdálkodás, 54.évf., 7. szám, 2010, 778-787.pp.

118. NAGY Olga [2008]: A termőföldek használati viszonyai, Geodézia és Kartográfia, 2008/11., 18-23pp.

119. NÉMETH Attila [2007]: A tulajdonjog korlátozásának új szempontjai? Fundamentum, 2007. 4. szám, 79-85.pp.

120. NIEDERHAUSER Emil [1965]: A parasztság Európában, In: (Szabó Imre

szerk.) A parasztság Magyarországon, Akadémiai Kiadó, Budapest 1965

121. 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
122. NOVOTNI Zoltán [1991]: A magyar agrárjog fejlődésének vázlata, Magyar Közigazgatás. 1991/3. szám
123. OLAJOS István [2001/1]: A haszonbérleti szabályozás árnyoldalai, Magyar Jog, 2001/2, 21-24.pp.
124. OLAJOS István [2001/2]: A zsebszerződésekről, Héthatár, 2001/2, 36-38.pp.
125. 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.pp.
126. 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.pp.
127. OLAJOS István [2002/2]: A termőföldről szóló törvény módosítása - avagy mi fér bele száz napba, Napi Jogász, 2002/7-8., 8-12.pp.
128. 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. pp.
129. OLAJOS István [2008]: Mezőgazdasági haszonbérlet In: AGRÁRJOG – A Közös Politika megvalósulása Magyarországon (szerk.: CSÁK Csilla),

Novotni Alapítvány Miskolc, 2008, 124-139.pp.

130. 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.pp.
131. OLAJOS István [2008/2]: Földhasználati nyilvántartás, In: Agrárjog – A Közös Agrárpolitika megvalósulása Magyarországon (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2008, 171-174.pp.
132. 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.pp.
133. 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.pp.
134. 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.pp.
135. 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 Közszolgálati Egyetem, 2013, 121-135.pp.
136. OLAJOS István [2014]: Az új földforgalmi törvény speciális eljárásai: az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó jegyzői, és a Helyi Fölbizottság eljárása, (A mezőgazdasági földek tulajdonszerzésének és használatának engedélyezéséhez kapcsolódó egyéb eljárások) című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszolgálati Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új

magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), ADVOCAT 2014/1-2. szám, 13.p.

137. OLAJOS István [2014/1]: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), Új Magyar Közigazgatás, 2014/7, 53-55.pp.
138. 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.pp.
139. 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.pp.
140. OLAJOS István-PRUGBERGER Tamás [2002]: A termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaságok elősegítésének új jogi szabályozása tükrében, Magyar Jog, 2002/5., 286-295.pp.
141. OLAJOS István - SZALONTAI Éva [2001]: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzés területén, Napi Jogász, 2001. évi 7. szám, 3-10.pp.
142. ORLOVITS Zsolt [2010]: A földbirtok-politika intézményeinek lehetséges változásai, Gazdálkodás, 54. évf. 4. szám, 2010, 419-428.pp.
143. PACZOLAY Péter: A legfőbb hatalom eredete. Újkori államelméletek, [http://www.rubicon.hu/magyar/oldalak/ujkori_allamelmeletek_a_legfobb_hatalom_eredete/](http://www.rubicon.hu/magyar/oldalak/ujkori_allamelmeletek_a_legfobb_hatalom eredete/) letöltve: 2015.03.12.
144. 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.p.

145. 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%20mezogazdasa%20es%20az%20EU.pdf>, letöltve: 2015.09.30.
146. PRUGBERGER Tamás [1972]: Polgári Törvénykönyvünk árugazdálkodást érintő szabályainak kérdéseiről, Jogtudományi Közlöny 1972/1-2. szám
147. PRUGBERGER Tamás [1974]: A nevesített szerződések elhelyezésének néhány problémája Polgári Törvénykönyvünkben, Magyar Jog, 1974/4-5. szám
148. PRUGBERGER Tamás [1985]: A szövetkezet és a tagok vagyoni, valamint vállalkozási kapcsolatainak jogi kérdései, Szövetkezeti Kutató Intézet, Közlemények 185., Budapest, 1985, 60-61.pp.
149. PRUGBERGER Tamás [1988]: A belső vagyoni és vállalkozási jogviszonyok az önkormányzati vállalatoknál. Szövetkezeti Kutató Intézet, Közlemények 206., Budapest, 1988, 78-87.pp.
150. 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
151. PRUGBERGER Tamás [1993/1]: Mennyiben eredményes a hazai privatizáció? Gazdaság és Társadalom, 1993/5. szám, 65-66. pp.
152. 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.pp.

153. PRUGBERGER Tamás [1996]: A mezőgazdasági földhaszonbérlet továbbfejlesztésének egyes jogi kérdései, *Gazdaság és Jog* 1996/6. szám
154. PRUGBERGER Tamás [1997]: A jogalanyiség, a dologi jog és a kötelmi jog kapcsolatának funkcionális elmélete, *Dissertationes Savariensis* 5., Savaria University Press, 1997
155. 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. pp.
156. PRUGBERGER Tamás [1997/2]: Néhány gondolat a magyar földtörvény-módosítási tervezethez, *Valóság*, 1997/10. szám, 27-44.pp.
157. 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.pp.
158. PRUGBERGER Tamás [1999]: Földügyletek Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/7-8, 11-14.pp.
159. PRUGBERGER Tamás [1999/1]: A földhasználati ellenőrzés hiányosságai, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/11, 26-28.pp.
160. PRUGBERGER Tamás [2002]: A mezőgazdaság által igényelt normák bevitele az új Polgári Törvénykönyvbe, *Napi Jogász*, 2002/6. és 8. szám
161. 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.pp.

162. PRUGBERGER Tamás [2010]: A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogát ruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 211-239.pp.
163. PRUGBERGER Tamás [2012]: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, Kapu, 2012/9-10. szám, 62-65.pp.
164. 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.pp.
165. PRUGBERGER Tamás [2015]: A jogi értékek jelentősége és időszerúsége, Polgári Szemle, 2015. június, 11. évf. 13. szám, 1-14.pp.
166. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2004]: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/8-9. szám, 38-41.pp.
167. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2004/1]: Földbirtok-politika az EU-ban, In: Agrárjog (szerk.: Csák Csilla), Bíbor Kiadó, Miskolc, 2004, 69-83.pp.
168. PRUGBERGER Tamás-SZILÁGYI János Ede [2006]: Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban (szerk.: Csák Csilla), In: Agrárjog, Novotni Kiadó, Miskolc, 2006, 89-94.pp.
169. PUSZTAHELYI Réka [2009]: Elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, Miskolci Jogi Szemle 2009/2. szám, 96-111.pp.
170. RAISZ Anikó [2010]: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi

jogi bíróságok gyakorlatában, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 241-253.pp.

171. 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.pp.

172. 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:2015.02.02.

173. SALÁT Orsolya-SONNEVEND Pál [2009]: A tulajdonhoz való jog In: Az Alkotmány kommentárja I. (szerk.: Jakab András), Századvég Kiadó, Budapest, 2009, 109-149.pp.

174. SÁRÁNDI Imre [1982]: Polgári Jog III. Tankönyvkiadó, Budapest, 1982

175. SÁRÁNDI Imre [1986]: A mezőgazdasági termékforgalom joga Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1986

176. SÁRI János – SOMODY Bernadette [2008]: Alapjogok. Alkotmánytan II. Osiris Kiadó, Budapest, 2008. 4. átdolgozott kiadás

177. SÁRKÖZY Tamás [1979]: A vállalati jog, mint jogágazat problémájához, Jogtudományi Közlöny 1979/12. szám, 795–805.pp.

178. 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

179. SEBESS Dénes [1933]: Magyar agrár-evolúciók MDCCCCII-MDCCCCXXXII 26 Agrártanulmány, Magyar Királyi Egyetemi Nyomda, 1933

180. 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
181. 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: 2015.03.04.
182. STANEK, Imrich [1973]: Landwirtschaft in Ost und West, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, Deutsche Ausgabe, 1973
183. SÜVEGES Márta [1990]: A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban, Magyar Jog, 1990. 11. szám, 960-968.pp.
184. 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.pp.
185. 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
186. SZABÓ Imre [1978]: Az emberi jogok, Akadémia Kiadó, Budapest, 1978
187. SZEREMLEY Béla [2008]: A dán modell. Valóság. 2008. december LI. évfolyam 12. szám, 1-6 pp., illetve
<http://www.valosagonline.hu/index.php?oldal=cikk&cazon=560&lap=0>,
letöltve: 2015.06.06.

188. SZERENCSEÉS Károly [1997]: A Kádár-korszak, In. 20. századi magyar történelem 1900-1994 (szerk.: Pölöskei Ferenc-Gergely Jenő-Izsák Lajos) Korona kiadó, Budapest, 1997
189. 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: 2015.10.30.
190. SZILÁGYI János Ede [2004]: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/9, 38-41.pp.
191. SZILÁGYI János Ede [2004/1]: Gondolatok az agrárjog jogágiságával kapcsolatban, Magyar Jog, 2004/9, 535-544.pp.
192. 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. pp.
193. 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.pp.
194. 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.pp.
195. SZILÁGYI János Ede [2008]: Borjog, különös tekintettel az eredetvédelem kérdéseire című PhD értekezés
<http://www.doktori.hu/index.php?menuid=193&vid=950>, ME-Deák Ferenc Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola, 2008, letöltve: 2015.10.10.

196. 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.pp.
197. SZILÁGYI János Ede [2010]: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. 269-281.pp.
198. 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.pp.
199. SZILÁGYI János Ede [2010/2]: Az új tagállamok csatlakozási szerződésai 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.pp.
200. 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 emléknapok szerkesztett anyaga, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2012, 263-268.pp.
201. 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.pp.
202. SZILÁGYI János Ede [2010/5]: A KAP első pillére: a piacszabályozás, In:

Agrárjog - A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között (szerk.: Csák Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 385-403.pp.

203. 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.pp.

204. 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 Közszerológiai Egyetem, 2013, 109-119.pp.

205. SZILÁGYI János Ede [2014]: Az új szabályozás a közérdek érvényre jutásának szemszögéből, Powerpoint előadás, Miskolci Egyetem ÁJK, Miskolc, 2014. február 27.

206. SZLADITS Károly [1930]: A magyar magánjog, Ötödik kötet, Dologi jog, Grill Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1930, 147-191.pp.

207. TAKÁCS Albert: A szociális jogok, In: Emberi jogok. (szerk: Halmi Gábor-Tóth Gábor Attila) Osiris Kiadó, Budapest, 2003

208. TANKA Endre [1994]: Termelői elsajátítás a középkori magyar földtulajdon és földhasználat szerkezetmozgásában, Akadémiai doktori értekezés, Budapest, 1994

209. TANKA Endre [2000]: A földhasznóbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei, AKII, Budapest, 2000

210. TANKA Endre [2001]: Termőföldpiac: mint a dán és a francia modell, <http://mno.hu/velemenyt/termofoldpiac-minta-a-dan-es-a-francia-modell-840377>, 2001, letöltve: 2015.07.10.

211. TANKA Endre [2004]: Magyar Birtokpolitika az Európai Egyesült

Államokban – Földviszonyaink útja Moszkvától Brüsszelig, Alterra Kiadó, Budapest, 2004

212. TANKA Endre [2010]: Álvita a tagállam földre fennálló önrendelkezésének közösségi jogalapjáról, *Gazdálkodás* 54. évfolyam 4. szám, 2010, 406-418.pp.
213. TATTAY Levente [2009]: A termőföldvásárlás problémái az Európai Unióban, *Európai Jog*, 2009/1, 36-43.pp.
214. 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.pp.
215. TÉGLÁSI András [2011]: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme PhD értekezés Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola 2011, [http://doktori.bibl.u-szeged.hu/783/1/A_tulajdonhoz_valo_jog_alkotmanyos_vedelme_2011.01.14\(NYILV.VITARA_LEADOTT\).pdf](http://doktori.bibl.u-szeged.hu/783/1/A_tulajdonhoz_valo_jog_alkotmanyos_vedelme_2011.01.14(NYILV.VITARA_LEADOTT).pdf), letöltve: 2015.03.12.
216. TÉGLÁSI András [2012]: A hatékonyság kérdése a tulajdon kisajátítása kapcsán, *Iustum Aequum Salutare*, VII., 2012, 3-4., 175-193.pp.
217. TÉGLÁSI András [2012/1]: A földtulajdon alaptörvényi védelme a 2014-ben lejáró moratórium tükrében, *Jogtudományi Közlöny*, 2012/11. 449-460. pp.
218. TÉGLÁSI András [2012/2]: Tulajdon védelme Magyarország Alaptörvényében – különös tekintettel az alkotmánybírósági gyakorlat lehetséges változásaira, *Alkotmánybírósági Szemle*, 2012/2, 116-125.pp.
219. TÉGLÁSI András [2013]: Termőföldvédelem az Alkotmánybíróság gyakorlatában és az Alaptörvényben, In: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti

Közszolgálati Egyetem, 2013, 93-107.pp.

220. TÉGLÁSI András [2013/1]: Az alapvető jogokról általában, In: Alkotmányjog (szerk.: Cserny Ákos), Nemzeti Közszolgálati és Tankönyv Kiadó Zrt., Budapest, 2013, 177-182.pp.
221. TÉGLÁSI András [2013/2]: Az alapvető jogok korlátozása, In: Alkotmányjog (szerk.: Cserny Ákos), Nemzeti Közszolgálati és Tankönyv Kiadó Zrt., Budapest, 2013, 186-188.pp.
222. 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.pp.
223. 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.pp.
224. TÉGLÁSI András [2015]: Az Alkotmánybíróság alapjogvédelmi gyakorlata az Alaptörvény hatálybalépése után, Közjogi Szemle, 2015/2. 17-23.pp.
225. 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.pp.
226. 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.pp.

227. UJLAKI Tamás [2008]: A tulajdon korlátozása elméleti, történeti, jogösszehasonlító, kodifikációs és alkotmányos nézőpontból. PhD értekezés, Szeged, 2008
228. VILÁGHY Miklós – EÖRSI Gyula [1962]: A tulajdonjog formái a szocialista államokban, Magyar Polgári Jog I. Tankönyvkiadó, Budapest, 1962, 236-244.pp.
229. VILÁGHY Miklós –EÖRSI Gyula [1965]: Magyar Polgári Jog I. Tankönyvkiadó, Budapest, 1965
230. VANDENBERGHE, Jan [2015]: The common market organisation of agricultural products after the 2013 CAP reform, CEDR Journal of Rural Law 2015/1, 24-37.pp.
231. VARGA ZS. András [2012]: Az Alaptörvény és az ügyészségi közjogi hatáskörei, Magyar Jog 2012/3. szám, 129-136.pp.
232. VASS János [1993]: Termőföld magántulajdon és földhasználat, Magyar Jog, 1993/11, 674-677.pp.
233. VASS János [1994]: A földtulajdoni és földhasználati viszonyok a polgárosodó Magyarországon, rendszerváltás és földtulajdon, kandidátusi disszertáció, Budapest, MTA, 1994
234. 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.pp.
235. VASS János [2007]: A termőföldek, az erdők a természetvédelmi területek szabályozása és tulajdonosi, használati korlátaik, habilitációs disszertáció, Budapest, ELTE-ÁJK, 2007

236. VASS János [2014]: A földhasználati szerződések tartalmi változásairól című előadása 2014. május 6-án a Nemzeti Közszolgálati Egyetemen, hivatkozva Horváth Viktória: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből (konferenciabeszámoló), ADVOCAT 2014/1-2. szám, 11-12.pp.
237. VÖRÖS Imre [1995]: A tulajdonhoz való jog az alkotmányban, Acta Humana, 1995, 18–19. szám, 154-169. pp.
238. WINKLER, Wolfgang [1991]: Das Landwirtschaftliche Erbrecht im westlichen Europa. In: Berichte über Landwirtschaft, 69/1991, 517-542.pp.
239. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1., KJK.Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004
240. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1., KJK.Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2013
241. A közigazgatási eljárás szabályai – Kommentár a gyakorlat számára (szerk.: Petrik Ferenc) HVG-ORAC Lap-és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015
242. Az új földtörvény vitaanyaga - A magyar föld védelmében, Vidékfejlesztési Minisztérium
243. Egyesült Királyság Nemzeti jelentés, National report for the United Kingdom, European Congress on Rural Law – 9-12 September 2015, Potsdam, Germany, p. 13.

Internetes hivatkozások:

1. Tudás Alapítvány kiadványa: Betekintés Dánia mezőgazdaságába [2012]
<http://tudasalapitvany.hu/wp-content/uploads/2012/02/csoban.pdf>,
letöltve: 2015.07.01.
2. Tulajdonszerzési szabályok Nyugaton, Haszon Agrármagazin,
<http://www.haszonagrar.hu/ingatlan/770-tulajdonszerzesi-szabalyok-nyugaton.html>, letöltve: 2015.07.01.
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/Publicationer/Landbrugsloven-lovbog-2010.pdf, letöltve: 2015.07.10.
4. Spanyol földtörvény:
<http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>, letöltve: 2015.09.01.
5. Spanyol földhaszonbérleti törvény:
<http://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>, letöltve: 2015.09.01.
6. Olasz alkotmány:
http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_ita_hu.htm,
letöltve: 2015.09.22.
7. Francia mezőgazdasági és tengeri halászati törvény:
http://codes.droit.org/cod/rural_peche_maritime.pdf, (teljes szöveg)
letöltve: 2015.09.15.
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=JORFDOLE00>

0028196878&type=general, letöltve: 2015.09.15.

9. A francia 2014. évi 1170. törvénnyel módosított L 331-2 cikkely:
<http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006583518&cidTexte=LEGITEXT000006071367>, letöltve: 2015.09.15.
10. SAFER: <http://www.safer.fr/>
11. GFA: https://fr.wikipedia.org/wiki/Groupement_foncier_agricole,
letöltve: 2015.06.06.
12. Biodiverzitás és védelme- Svájc esete,
http://www.mtvsz.hu/dynamic/bertrand_svajcihelyzet_mtvsv_biodivkepzes_2012apr.pdf, letöltve: 2015.10.12.
13. Német telekforgalmi törvény (Grdst):
<http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/>, letöltve: 2015.09.10.
14. Német speciális agráröröklési szabályanyag, Anerbenrecht:
<https://de.wikipedia.org/wiki/Anerbenrecht>, letöltve: 2015.09.30.
15. Német paraszti kisbirtok öröklési jogáról szól szabályozás, Höfeordnung:
<https://de.wikipedia.org/wiki/H%C3%B6feordnung>, letöltve: 2015.09.30
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.,>
letöltve: 2015.09.10.
17. Cikk a német mezőgazdasági földterület áron felüli értékesítésének jogszerű lehetőségéről:
<http://www.rechtslupe.de/wirtschaftsrecht/grundstuecksverkehrsgenehmigung-bei-einem-im-bieterverfahren-ermittelten-kaufpreis-378720>,

letöltve: 2015.09.20.

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>,

letöltve: 2015.09.20

19. Svéd földszerzési törvény (1979:230. sz.):

[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/), letöltve: 2015.09.21.

20. A finn földszerzésre vonatkozó Real Estate Formation Act (554/1995):

<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf>, letöltve: 2015.09.21.

21. A finn földhasználati szabályokat is tartalmazó Land Use and Building Act,

132/1999: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>,

letöltve: 2015.09.29.

22. A finn ingatlanok földmérési kérdéseiről (National Land Survey of Finland):

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>, letöltve: 2015.09.29.

23. Aland autonómiájáról szóló 1144/1991. törvény:

<http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144.pdf>, letöltve: 2015.09.29.

24. Belga megállapodás:

http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/accord_conv_protocole/accordagri001.htm, letöltve: 2015.09.30.

25. Belga Code Civil:

<http://droitbelge.be/codes.asp#civ>, letöltve: 2015.09.30.

26. Luxemburg, 2011. június 28-i földtörvény:

<http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/2011/0159/a159.pdf>,
letöltve: 2015.09.30.

27. Luxemburgi Code Civil:

http://www.legilux.public.lu/leg/textescoordonnes/codes/code_civil/CodeCivil_PageAccueil.pdf,
letöltve: 2015.09.30.

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>,
letöltve: 2015.09.30.

29. Az ír Földbizottság: https://en.wikipedia.org/wiki/Irish_Land_Commission,
letöltve: 2015.09.30.

30. Land grabbing: https://en.wikipedia.org/wiki/Land_grabbing,
letöltve: 2015.10.30

31. EU kislexikon, Európai Parlamenti Szemle, a Corvinus Külügyi és Kulturális Egyesület kiadványa:
<http://www.corvinuembassy.com/ep/index.php?page=8&content=8>,
letöltve: 2015.09.30.

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>, letöltve: 2015.02.28.

33. Vége a pálinka-szabadságharcnak, Index, 2014. április 10.,
<http://index.hu/gazdasag/2014/04/10/palinka/> letöltve: 2015.02.28.

34. 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-kotelezettszegesi-eljaras-indul-magyarorszag-ellen-a-hazi-palinkafozes-miatt/>, letöltve: 2015.02.28.

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
letöltve: 2015.02.28.
36. Közérthetően az Európai Unió Szakpolitikáiról Mezőgazdasági politika, 2014, Az Európai Unió Kiadóhivatala, Luxembourg,
http://europa.eu/pol/index_hu.htm, letöltve: 2015.05.12.
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, letöltve: 2015.09.30.
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, letöltve: 2015.10.20.
39. Kötelezettszegési eljárás indult a földtörvényünk miatt. 2015.március 26.,
hvg.hu:
http://hvg.hu/gazdasag/20150326_Kotelezettszegesi_eljaras_indul_a_fold,
letöltve: 2015.10.20.
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>,
letöltve: 2015.10.25.,
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_kormany_nak_az_eb/, letöltve: 2015.10.25.

42. A Bizottság megint ránk szolt a színlelt földszerzések ügyében, 2015. június 18., Bruxinfo: <http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>, letöltve: 2015.10.25.
43. Ez Brüsszel gondja a földtörvénnyel, 2015. június 19, Piac és Profit: <http://www.bruxinfo.hu/cikk/20150618-brusszel-megint-rank-szolt-a-szinlelt-foldszerzodesek-ugyeben.html>, letöltve: 2015.10.25.
44. Ha kertes 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>, letöltve: 2016. február 4.
45. Európai Bizottság sajtóközleménye: A tőke szabad mozgása: A Bizottság kötelezettségzegési 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, letöltve: 2015.10.25.
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+, letöltve: 2015.11.21.
47. Magyarország kéri a földmoratórium meghosszabbítását az EU-tól, HVG.hu, 2010. szeptember 1., http://hvg.hu/gazdasag/20100901_foldmoratorium_hosszabbitas_eu, letöltés ideje: 2015.04.08.
48. Stratégiai fontosságú erőforrás a föld, 2011. szeptember 29., <http://www.kormany.hu/hu/videkfejlesztési-miniszterium/parlamenti-allamtitkarsag/hirek/strategiai-fontossagu-eroforras-a-fold>,

letöltve: 2015.09.01.

49. IRÁNYTŰ Intézet elemzés: Országomat euróért? Helyzetkép a magyar termőföld védelméért

http://iranytuintezet.hu/sites/default/files/Ir%C3%A1nyt%C5%B1%20Int%C3%A9zet_F%C3%B6ldv%C3%A9delem.pdf, letöltve: 2015.01.21.

Jogesetek:

1. C-370/05. sz.ügy. – a „dán jogeset"
2. <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf;jsessionid=9ea7d2dc30db47d2104bad1d4a56a9f1e47041f18109.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxuNaNf0?docid=61284&pageIndex=0&doclang=HU&mode=&dir=&occ=first&part=1&cid=27836;> letöltve: 2015.08.06.
3. Európai Bíróság 2011. október 6-án kelt C-506/10. sz. döntése,
4. <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf;jsessionid=9ea7d2dc30dd9716b37f588746268ecc9f84b0f7dce9.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxuRbx10?text=&docid=110700&pageIndex=0&doclang=HU&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=172389>, letöltve: 2015.09.11.
5. C-452/01. számú döntés, 2003. szeptember 23., Margarethe Ospelt és a Schlössle Weissenberg Familienstiftung ügye,
<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=48616&pageIndex=0&doclang=EN&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1204928>,
letöltve: 2015.07.20.
6. Alfredo Albore v. Olaszország-ügy, C-423/98,
<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-423/98>,
letöltve: 2015.10.10.

7. A bíróság 1984. november 6-án hozott döntése a Robert Fearon és társai v. Ír Földbizottság ügyében Case 182/83.,
8. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:61983CJ0182&from=EN>,
letöltve: 2015.10.10.
9. Európai Közösségek Bizottsága kontra Görögország 305/87. számú ügyben
1989. május 30-án hozott ítélet

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 indokolása
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

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. A Legfelsőbb Bíróság PK 8.sz., 9. sz. állásfoglalása
14. 1/2014. Polgári jogegységi határozat
15. Kúria Kfv. III. 37.232/2015/7. számú ítélete

A szerző témához kapcsolódó publikációi:

BÁNYAI Krisztina [2010]: Az ügyész a százfős egyházak országában, *Ügyészek Lapja*, Tizenhetedik évf. ügyészek konferenciája 2010, 67-74.pp.

BÁNYAI Krisztina [2012]: Színlelt vagy leplezett? A 'zsebszerződésekkel' kapcsolatos gyakorlati nehézségek ügyészi szemmel, *Ügyészek Lapja* Tizenkilencedik évfolyam 2012.5-6. szám, 121-127.pp.

BÁNYAI Krisztina [2013]: A zsebszerződések elleni küzdelem új eszközei, *Ügyészek Lapja* 2013. 6. szám, 199-208.pp.

BÁNYAI Krisztina [2013/1]: A zsebszerződésekről a jogi környezet változásainak tükrében, Miskolci Egyetem Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola kiadványsorozata 13., 7-33.pp.

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.

BÁNYAI Krisztina [2014]: A zsebszerződések ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014. március, 7. évf. 1. szám, 62-71.pp.

BÁNYAI Krisztina [2015]: A földforgalmi szerződések hatósági jóváhagyásának alkotmányossági kérdései c. előadás, *Ügyészségi szakmai-tudományos konferencia*, Magyar Igazságügyi Akadémia, Budapest, 2015. november 26-27.

BÁNYAI Krisztina - ANDRÉKA Tamás - OLAJOS István [2015]: Market organisation: Legal framework and implementation: Hungarian national report 1-14.pp.

Szerzőségi nyilatkozat

Ezennel kijelentem, hogy jelen értekezés kizárólag saját, önálló munkám.

A benne található, másoktól származó nyilvánosságra hozott gondolatok és adatok eredeti leőhelyét a hivatkozásokban (lábjegyzetben), valamint az irodalomjegyzékben hiánytalanul feltüntettem.

Kijelentem továbbá azt, hogy a benyújtott értekezéssel azonos tartalmú értekezést tudományos fokozatszerzés céljából más egyetemen nem nyújtottam be.

Jelen nyilatkozatot büntetőjogi felelősségem tudatában tettem meg.

Miskolc, 2016. április 10.

dr. Bányai Krisztina

Summary

The dissertation analyzes the rules of the land traffic from a practical point of view and examines public and private law dogmatics of acquisition and use of an agricultural land. It examines either the rules of the agricultural contracts at the intersection of property law and contract law, that make agricultural legal relationship, as the subject of traffic conditions, unique.

The agricultural land is a special legal subject. To analyze this subject it is necessary to ground the dogmatics of property and the right to property. The current land policy of the state gives the legal framework to determine these categories. The agricultural land has a special value by its limited extent and value-generating nature. The constitutional protection of right to property appeared after the change of the regime in Hungarian Law. Its restriction is possible only within constitutional frames. The public law and private law restrictions are connected especially with the land traffic since the law ensures only the possibility of getting a land in principle. The issue of land traffic concerns several area of law. It can be approached from the point of Constitutional Law as subject of legal constitutional protection and public law restrictions, as well as on the ground of Civil Law (property law and contract law) with special regard to the new Hungarian Civil Law Code.

The rules of land property and land use conditions should be considered together because both are the basis of legal power over the land. So property law and contract law restraints can also be interpreted by these legal relationships. Administrative Law can be applied in administrative procedures related to the acquisition of an agricultural land. In case of land abuses either Criminal Law sanctions can be used. The Agricultural Law, that was separated from the Civil Law field, is the field of law which synthesizes relevant legal provisions concerning the agricultural land and it is in the relationship of *lex generalis-lex specialis* with other law fields.

The method of dissertation is interdisciplinary, descriptive, historical and comparative type.

There are subjective and objective limitations of land acquisition either throughout Western Europe. These restraints of property acquisition, land use and inheritance rules in European countries can be examined by the current national legal rules and the historical tradition of the country. Besides Member States of the European Union should take EU Law into account to determine limitations or restraints of getting an agricultural land.

The Hungarian legal rules of land acquisition has been transformed in large extent following the World War II till the change of the regime and especially from that time till nowadays especially considering the legal institutions of the current law. It is necessary to examine the first land law (Act I of 1987), the determining Land Act named as Tft (Act LV of 1994) and particularly the current Land Act named as Fftv (Act CXX of 2013), and to compare these latter two acts at the level of legal institutions of land acquisition.

In Chapter I, doctrinal and dogmatical questions are clarified; Chapter II is analyzing the models of Western European countries on the ground of conditions of getting a land; Chapter III is dealing with land acquisition rules of Hungarian Land Law; and in Chapter IV, the dissertation examines the issue of so-called pocket contracts that emerged by land code rules and which mean abuses and legal conflicts in connection with land acquisition that are against the law. The new Land Code (Fftv) was born with the demand to avoid such land abuses.

The dissertation asks whether the new Land Code (Fftv) regulation is really suitable to prevent abuses related to land acquisition and to close the loopholes that earlier gave an opportunity to break through the restrictions, and whether the rigor of Fftv makes getting a land more difficult. As the result of the final analysis affirmative answers can be given to these questions.