



**37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia
Állam- és Jogtudományi Szekció**

Budapest, 2025. március 24–26.

Rendező intézmény:
*Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar*



Állam- és Jog-
tudományi Szekció

**A mezőgazdasági és nem mezőgazdasági ingatlan
tulajdonjogának megszerzésének összehasonlító
szabályai**

Kézirat lezárásának dátuma:

2024.12.09.

MI nyilatkozat

A dolgozat szerzőjeként nyilatkozom, hogy a dolgozat készítése során, a dolgozat érdemi tartalmát illetően **nem használtam** mesterséges intelligenciát.

2024.12.09.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	4
I. A TULAJDONJOG ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE.....	5
II. A NEM MEZŐGAZDASÁGI INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE...	6
1. Átruházás	7
1.1. A tulajdonátruházó szerződésekről általánosságban	8
1.1.1. Az ingatlan adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó szabályozás	8
1.1.2. Az adásvétel különös neme: elővásárlási jog.....	10
1.1.3. Csereszerződés és az ajándékozási szerződés.....	11
2. Tulajdonszerzés hatósági határozattal és hatósági árverés útján.....	12
3. Kisajátítás.....	13
4. Elbirtoklás.....	14
5. Növedék.....	16
6. Hozzáépítés, beépítés, ráépítés	16
6.1 Hozzáépítés jogi szabályozása	16
6.2 Beépítés.....	17
6.3 Ráépítés	17
III. A TERMŐFÖLD, MINT MEZŐGAZDASÁGI INGATLAN ÉS SAJÁTOSSÁGAI.....	18
IV. A TULAJDONJOG MEGSZERZÉSÉNEK KÜLÖNÖS SZABÁLYAI A MEZŐGAZDASÁGI INGATLANOK ESETÉBEN	21
1. Magyarország föld- és birtokpolitikája	21
2. A Földforgalmi törvény preambuluma.....	21
3. Földforgalmi törvény tárgyának meghatározása	22
4. A tulajdonszerzési jogosultság, és egyes szerzéskorlátozások.....	22
6. A termőföld adásvételi szerződés	24
6.1 Az elővásárlási jog speciális jellemzői a mezőgazdasági ingatlanoknál.....	25
6.2 A hatósági jóváhagyás	28
6.3 A helyi földbizottság	29
7. A csereszerződés, mint a termőföld megszerzésének módja	30
8. Mezőgazdasági ingatlan ajándékozása	32
9. Elbirtoklás kérdése a mezőgazdasági ingatlanok tekintetében	32
10. Az öröklés problematikája.....	33
10.1. Törvényes öröklés.....	33
10.2. Végintézkedés opciója a mezőgazdasági ingatlanoknál	34
10.2.1. 24/2023. (XII.5.) AB határozat a végintézkedés margójára	34

V. AZ EURÓPAI UNIÓ KAPCSOLATA A FÖLDFORGALMI SZABÁLYOZÁSSAL	35
1. A „dán jogeset”, avagy a Festersen-ügy rövid ismertetése	36
VI. ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS.....	38
VII. DE LEGE FERENDA JAVASLATOK	42
FORRÁSJEGYZÉK	44

Bevezetés

Kutatási témámat alapvetően azért választottam, mert révén, hogy mezőgazdaságba születtem, illetve aranykalászos gazda lettem, fontosnak éreztem a tevékenység jogszabályi környezetét alapjaiban megismerni, illetve elsajátítani. Főként az a kérdés merült fel bennem, hogy a mezőgazdasági ingatlanok megszerzésére milyen speciális jogszabályok vonatkoznak figyelembe véve a hatályos Polgári Törvénykönyvünk generális jellegű szabályait? Melyek a mezőgazdasági és a nem mezőgazdasági ingatlanok tulajdon átruházása esetén a különbségek és a hasonlóságok? Mi a szabályozás oka? Mi volt a jogalkotó célja? Hipotézisem alapvetően az, hogy nagy eltérések lehetnek, mivel nem szokványos tevékenységi körről beszélünk a mezőgazdaság szó alatt. Tapasztalataim alapján korlátok merülnek fel a tulajdonjog megszerzésénél, mivel a jogalkotó határozott célja, hogy a megfelelő tudással rendelkező szakemberek végezzenek mezőgazdasági célú tevékenységet, illetve az is, hogy kis országunk agráriumát fejlesszük-megőrizzük a gazdákat támogassuk, ami látható is a pályázatok sokaságából, köszönhetően az Unió szinten megvalósuló Közös Agrárpolitikának (KAP). Kutatásom típusa főként leíró és összehasonlító, de a magyarázó kutatást is alkalmazom. Megvalósítására a jogszabályokat, bírósági határozatokat, szakirodalmat és gyakorlati tudásomat használtam fel.

I. A TULAJDONJOG ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Pályamunkám kezdetén szeretném ismertetni, hogy a tulajdonjogot az Európai Unió Alapjogi Chartája, illetve az Alaptörvény is védelemben részesíti. A Charta 17. cikke tartalmazza a tulajdonhoz való jogot, mely kimondja: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit nem 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.”¹ Ezzel ellentétben Alaptörvényünk nem tartalmazza ilyen részletesen, de a XIII. cikkben megállapítja, hogy „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár”² Olyan abszolútjognak tekinthető, mely csak akkor korlátozható, ha az kifejezetten szükséges (közérdek).³ Látható, hogy a tulajdonjog mind Európai Unió, mind pedig hazai viszonylatban is kiemelkedő szereppel bír.

Magyarországon a tulajdonjog fogalmát és annak széleskörű szabályozását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) foglalja magába. „A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán- jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között- teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.”⁴ Tartalmát tekintve három elemre bontható: birtoklás, használat és a rendelkezés joga.⁵ A jogirodalom ezt a hármaszt úgy nevezi, hogy „tulajdonosi triász.” A tulajdonjog tárgya rendszerint dolog lehet, vagyis „minden birtokba vehető testi tárgy”.⁶ Egyik csoportosítási formája az ingó vagy ingatlan. Ezt figyelembe véve ismertetném az ingatlan fogalmát: „törvényi meghatározás nélkül is ingatlannak minősül a földrészlet, valamint mindaz, ami a földdel szilárd összeköttetésben, azzal tartósan egyesítve

¹ Az Európai Unió Alapjogi Chartája II. Cím, Szabadságok, 17. cikk- A tulajdonhoz való jog <https://fra.europa.eu/hu/eu-charter/article/17-tulajdonhoz-valo-jog#explanations>

² Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)

³ „A tulajdon az egyetlen alapvető jog, amelyet közérdekből el lehet vonni” Lásd: Trócsányi László – Schanda Balázs – Csink Lóránt: Bevezetés az alkotmányjogba, 7. átdolgozott kiadás, HVG - ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2020, 402. o.

⁴ Ptk. 5:13. §

⁵ Sándor István: Polgári jog I. – Jogi Szakvizsga könyvek – Polgári jog alapelvei, az ember, mint jogalany, a személyiségi jogok, dologi jog, 4. átdolgozott kiadás, Patrocinium, 2024, 119. o.

⁶ Ptk. 5:14. §

van (épület, építmény fák, lábon álló termés).⁷ Az ingatlanok jellegüket tekintve, abban térnek el az ingóktól, hogy elhasználatatlannak vannak minősítve, vagyis, ha egy adott jogalany tetszése szerint használja akkor nem semmisül meg az ingatlan, nem következik be állagsérelem.⁸ Az ingatlanok tekintetében különböző csoportosítása formákról beszélhetünk, de kutatásom szempontjából az ingatlanok rendeltetés szerinti csoportosítása a lényeges.⁹ Így az ingatlan nem csupán egy fajta funkciót tölthet be, hanem céloknak megfelelően kerülnek megszerzésre/használatba.¹⁰ Pl: mezőgazdasági hasznosítás.

II. A NEM MEZŐGAZDASÁGI INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

„Tulajdonszerzésről beszélünk, ha egy dologra vonatkozóan tulajdonjogviszony jön létre, azaz, ha egy adott birtokba vehető dolog felett tulajdonosi hatalom keletkezik.”¹¹ Mint ahogy a dologi jog, ezek is római jogi gyökerekre vezethetők vissza. A tulajdonszerzési módok jellemzően taxatív módon kerülnek felsorolásra és egyértelmű pozitív jogkövetkezménye a tulajdonszerzés.¹²

A tulajdon megszerzésére két módon kerülhet sor főszabály szerint a jogrendszerünkben, melyről korábban Lenkovics Barnabás írt:

- a) *Eredeti tulajdonszerzés*: „olyan esetekben fordul elő, ha a dologon szerzéskor nem állt fenn tulajdon (gazdátlan javak), vagy ha fennállt is, a szerző tulajdonjoga nem azon alapszik, nem abból származik, arra tekintet nélkül jön létre.”¹³ Elmondhatjuk, hogy az előző tulajdonjog nem befolyásolja az újonnan kialakult tulajdonosi jogviszonyt, így mindezek hatására a felmerülő korlátozások sem.¹⁴
- b) *Származékos tulajdonszerzés*: „ha az új jogosult tulajdona az előző tulajdonjogból származik, akkor származékos szerzésmódról beszélünk.”¹⁵ Ilyenkor a már létező tulajdonjog éppen adott tartalma (jogosultságok és terhek, kötelezettségek is) száll át a tulajdonosra.” Tehát a nemo plus iuris elve irányadó lesz ebben a helyzetben.¹⁶ „Az előző tulajdonos nem származtathat át több jogot az új tulajdonosra, mint amennyivel

⁷ Fábíán Ferenc: Előadás vázlatok dologi jog köréből, 2. Átdolgozott kiadás, Patrocinium, 2016, 23. o.

⁸ Lásd: Sándor 2024, 94. o.

⁹ Fónyainé Kazareczki Andrea – Tolnai Ildikó: Ingatlanjog I., 2. átdolgozott kiadás (MeRSZ.hu) 2019. (MeRSZ.hu) https://mersz.hu/dokumentum/m737YOVYOV1809__1/#m737YOVYOV1809_book1

¹⁰ Kazareczki-Tolnai (MeRSZ.hu) 2019.

https://mersz.hu/dokumentum/m737YOVYOV1809__1/#m737YOVYOV1809_book1

¹¹ Lenkovics Barnabás: Polgári jog vázlat, ELTE Jogi Továbbképző Intézet, Osiris Kiadó, Budapest, 2001, 80. o.

¹² Földi András – Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, 23. átdolgozott és bővített kiadás, Budapest, 2019. 318. o.

¹³ Lenkovics 2001, 81 o.

¹⁴ Uo. 81. o.

¹⁵ Uo. 80. o.

¹⁶ Uo. 80. o.

maga rendelkezett.¹⁷(nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet)¹⁸. A származékos tulajdonszerzés tekintetében minden esetben ismernünk kell jogcímet, mivel ezen alapul a jogügylet¹⁹ A jogcím terminológiáját tekintve az az ok (kiindulópont), amely hatására a tulajdonos megkíván szabadulni tulajdonától, tulajdonosi hatalmát nem kívánja gyakorolni, így beáll a későbbiekben kívánt tulajdonszerzés.²⁰ „Azt a jogi célt jelenti, amelynek érdekében a jogalanyok valamilyen jogi tényt véghezvisznek.”²¹ Végül ismertetném hogy a szerzésmódoktól nem lehet eltérni, tehát kötött jelleggel bírnak, ezzel szemben a jogcím -révén hogy kötelmi eredetű- esetében a szerződési szabadság adja mindennek az alapját.²²

Tekintettel arra, hogy a kutatásomban a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági ingatlanok összehasonlító szabályozását kívánom feltárni, pusztán megemlíteni szándékozom az ingóságokra vonatkozó szerzésmódokat, hogy benne maradjak a dolgozatom által adott tartalmi keretekbe.

„Az eredeti szerzésmód ingó dolgok esetében a következők: hatósági határozat vagy árverés, elbirtoklás, gazdátlan javak elsajátítása, találás. Az eredeti szerzésmódok ingatlan esetében a következők: hatósági határozat vagy árverés, elbirtoklás, kisajátítás.

Származékos szerzésmód ingó dolgok esetében a következők: átruházás, a termékek, termények és szaporulatok elsajátítása, vadak és halak tulajdonjogának megszerzése, egyesülés és a vegyülés, feldolgozás, átalakítás, illetve az öröklés. Származékos szerzésmódok ingatlanok esetében: átruházás, növedék, beépítés, ráépítés, hozzáépítés, öröklés.”²³

1. Átruházás

Az átruházás jogintézményét a Ptk. nevesíti, mely kimondja, hogy „az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”²⁴ A főszabály, hogy a dolgot annak tulajdonosától van lehetőségünk megszerezni, ha átruházást szándékozunk kivitelezni.²⁵ A szakirodalmak szerint: „nem elegendő pusztán a

¹⁷ Uo. 80. o.

¹⁸ Fábán 2016, 62. o.

¹⁹ Uo. 62. o.

²⁰ Uo. 62. o.

²¹ Sándor 2024, 151. o.

²² Fábán 2016, 63. o.

²³ Lenkovics 2001, 81 – 88. o.

²⁴ Ptk. 5:38. § (2) bek.

²⁵ Fábán 2016, 63. o.

felek konszenzusa a tulajdon átszállásról, hanem a tényleges átadás (traditio) is szükséges a szerzés (tulajdonátszállás) érvényességéhez”²⁶ Sándor István könyvében kifejti hogy: „Ingatlan esetén a tulajdon átruházásának két feltétele

- a) a szerzés érvényes jogcíme (kötelmi elem) és
- b) erre tekintettel a tulajdonjog átruházásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése (dologi elem).”²⁷

Kiemelném, hogy ezen szabályok a Dologi jog körébe tartoznak (a jogcím kivételével), de következőkben a Kötelmi jog szempontjából szeretném bemutatni.

1.1. A tulajdonátruházó szerződésekről általánosságban

Átruházással való tulajdonjog szerzés legkézenfekvőbb módjai a tulajdonátruházó szerződésekben keresendők, melyeket a Ptk. Hatodik Könyve, az egyes szerződésekről szóló Harmadik része XIV. címében is rögzíti. E címben, azok a szerződés típusok kaptak helyet, amelyek kifejezetten és elsődlegesen tulajdon átruházására irányuló kötelezettséget írnak elő, függetlenül attól, hogy a tulajdon átruházási kötelezettséggel szemben áll-e ellenszolgáltatás, illetve, ha igen, akkor ez az ellenszolgáltatás miben áll.²⁸

1.1.1. Az ingatlan adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó szabályozás

Az ingatlan tulajdonjogát adásvétellel, pontosabban ingatlan adásvételi szerződéssel is meg lehet szerezni. A Ptk. kimondja, hogy „az adásvételi szerződés alapján az eladó a dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles”²⁹ „A Ptk. az adásvételi szerződést olyan általános szerződéstípusként kívánja szabályozni, amely az ártulajdon bármely tárgyának átruházásra irányuló kötelelem létrehozására alkalmas.”³⁰ Ha a szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is”³¹ illetve „ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni”.³² „Az írásba foglalás, mint anyagi jogi érvényességi kellék és az ingatlan-nyilvántartás okirati elve közötti szoros összefüggés ellenére a Ptk. - a korábbi helyzetet fenntartva - nem kíván teljes összhangot teremteni a Ptk. szabályai és az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak a bejegyzésre alkalmas okirat alakiságaira vonatkozó előírásai között.”³³A

²⁶ Fábíán 2016, 63. o.

²⁷ Sándor 2024, 151. o.

²⁸ Vékás Lajos – Gárdos Péter: Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz 2. kötet, 2. átdolgozott kiadás, Wolters Kluwer, Budapest, 2018, 1827. o.

²⁹ Ptk. 6:215. § (1) bek.

³⁰ Vékás – Gárdos 2018, 1827. o.

³¹ Ptk.6:215.§. (2) bek.

³² Ptk.6:215.§. (2) bek.

³³ Vékás – Gárdos 2018, 1831. o.

költségek terén ki kell térnünk arra is, hogy „az eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket.”³⁴ XXV. számú Polgári Elvi döntés I. pontja tartalmazza: „az ingatlan tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható.”³⁵

A Ptk. mellett további követelményeket, fogalmakat határoz meg az adásvételi szerződések kapcsán az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: Inytv.). Ez megmutatkozik például a tulajdoni lap, tulajdonjog stb. tekintetében, hiszen ezek az alapjai az egész ingatlan-nyilvántartási eljárásnak adott esetben (Inytv. IV. fejezet). Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok tekintetében a törvény kimondja „az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetőek be: a) tulajdonjog (...).”³⁶ Az Inytv. II. fejezetében találhatóak az ingatlan-nyilvántartás részei köztük a tulajdoni lap és annak definíciója, illetve a hozzá kapcsolódó normák. „Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni.”³⁷ A korábban is említett ingatlan-nyilvántartási eljárás az én álláspontom szerint a tulajdonjog átszállásnak (ingatlan adásvételnek) az egyik leglényegesebb mozzanata. Az Inytv. -ben is rögzített kérelemhez kötöttség³⁸ révén „az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni.”³⁹ A kérelmet minden esetben be kell nyújtatunk az ingatlan fekvése szerint illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóságnak.⁴⁰

³⁴ Ptk. 6:218. § (1) bek.

³⁵ Kúria: XXV. számú Polgári Elvi Döntés az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről https://kuria-birosag.hu/hu/elv_dont/xxv-ped

³⁶ Lásd: Inytv. 16. § a) - k) pont

³⁷ Inytv. 19. § (1) bek.

³⁸ Inytv. 6. § (1) bek.

³⁹ Inytv. 26. § (1) bek.

⁴⁰ Inytv. 26. § (1) bek.

Ismertetném, az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendeletet. A rendelet I. fejezet szabályozza, hogy a tulajdoni lap három részből tevődik össze.⁴¹ Továbbá, hogy mind a három rész különböző adatokat tartalmaz.⁴² Összefoglalva elmondhatjuk, hogy ezek az adatok a tulajdonjog tárgya és jogosultjáról igen pontos információkat szolgáltatnak számunkra. Így megismerhetjük a tulajdoni lap I. részén az adott ingatlan: művelési ágát, az épület rendeltetését⁴³ stb. mindezt a rendelet igen terjedelmesen a) - o) pontig jelöli.⁴⁴ A tulajdoni lap II. része: „az ingatlan tulajdonosára, illetve a vagyonkezelői jog jogosultjára, továbbá az ingatlanra vonatkozó alábbi adatokat tartalmazza: a) bejegyzési sorszám, b) tulajdonost megillető tulajdoni hányad, c) a tulajdonszerzés jogcíme”⁴⁵. Végül a III. rész foglalja magába az ingatlanon fennálló egyéb jogokat és azok jogosultjait, mint a földhasználati, haszonélvezet vagy akár a használat jogát.⁴⁶

1.1.2. Az adásvétel különös neme: elővásárlási jog

Az elővásárlási jog, mint a „hatalmasságok” egyike, mely a jogosultja számára egyfajta törvényi előjogot biztosít az adott ingatlan tulajdonjogának megszerzésére és ezt a Ptk. is rögzíti ekképpen: „a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg”⁴⁷ illetve „ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.”⁴⁸ Tókey Balázs így fogalmaz könyvében: „olyan hatalmasság, mely alapján e jog jogosultja ugyanolyan feltételekkel megveheti a dolgot, amilyen feltételekkel azt a tulajdonosa harmadik személynek el akarja adni.”⁴⁹ „Az elővásárlási jogról tudjuk, hogy a kötelezett szerződési

⁴¹ 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 1. §

⁴² Lásd: 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 2. §- 4/A.§

⁴³ Lásd: 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 2. §

⁴⁴ Lásd: 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 2. § a) a művelési ág és a művelés alól kivett terület elnevezése, alrészlet jele, b) a minőségi osztály (megjelölve, ha a minőségi osztály területén járási vagy községi mintatér került kijelölésre), kataszteri tisztajövedelem, c) az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.), d) utalás az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgalmi, illetve földhasználati jogra, e) az ingatlan jogi jellege, f) a település neve, ahol az ingatlan fekszik, g) az ingatlan helyrajzi száma, fekvésének (belterület, külterület) megjelölése és területnagysága, h) a zártkert megjelölés a termőföldről szóló törvény hatálybalépése előtt zártkertinek minősülő ingatlanok esetében i) belterületen – és amennyiben rendelkezésre áll – külterületen lévő ingatlannál az utca (tér, körút stb.) neve és a házszám (helyrajzi szám), j) ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adat, k) bejegyzés sorszáma, l) bejegyző határozat száma, és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja, m) törlő határozat száma, és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja, n) törölt bejegyzésre való utalás, o) kiegészítő szöveges bejegyzés.

⁴⁵ Lásd: 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 3. §

⁴⁶ Lásd:109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 4. §

⁴⁷ Ptk. 5:81. § (1) bek.

⁴⁸ Ptk. 6:221. § (1) bek.

⁴⁹ Fuglinszky Ádám – Tókey Balázs: Szerződési jog, Különös rész, ELTE Eötvös kiadó, Budapest, 2022, 78. o.

szabadságát viszonylag enyhe mértékben korlátozza: csak akkor érvényesül ugyanis, ha a tulajdonos maga a dolgot el akarja adni, s ez esetben is csupán a másik szerződő fél megválasztásának szabadsága szenved csorbát, a szerződés tartalmának kialakításában viszont az elővásárlási jog nem jelent korlátozást.”⁵⁰ „Az elővásárlási jog lehetőséget biztosít a jogosultjának arra, hogy a más tulajdonában álló dolgot megvásárolja abban az esetben, ha a tulajdonos, azt harmadik személy részére értékesíteni kívánja, mégpedig az eladó, azaz a tulajdonos és a vevő, azaz harmadik személy által megállapított feltételek elfogadása mellett.”⁵¹ Azonban fontos kiemelni, hogy ha elővásárlási jogot alapítunk kötelmi úton, tehát szerződéssel, akkor az írásba foglalás kötelező elemként jelenik meg⁵² és „az elővásárlási jog jogosultja a tulajdonostól kapott eladási ajánlat alapján gyakorolhatja”⁵³ viszont szükséges még egy mozzanat. Nevezetesen az elfogadó nyilatkozat, melyre csak jogosultságként kell tekintetünk és nem mint kötelezettségre⁵⁴, tehát szabadon eldöntheti a jogosult, hogy él-e vele viszont, „ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlattevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja”.⁵⁵ Az elővásárlási jogot két módon alapíthatunk: 1, szerződéssel, 2, jogszabály útján, annak segítségével mint a 2013. évi CXXII. törvény esetében.⁵⁶ Utóbbira, tehát a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozását a későbbiekben a IV. fejezetben ismertetem.

1.1.3. Csereszerződés és az ajándékozási szerződés

„Elsősorban a nemzetközi kereskedelemben ismert és elfogadott, de alkalmanként a belföldi gazdasági szereplők egymás közötti viszonyaiban is alkalmazott klasszikus árucseré-ügylet a barter.”⁵⁷ A polgári jogunkban ezt a csereszerződés testesíti meg.⁵⁸ „Ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követelésnek kölcsönös átruházásra vállalnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben

⁵⁰ Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, Polgári Jogi Kodifikáció 6.sz. 2003. <https://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlasi-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507>

⁵¹ Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, THEMIS: Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata, 2014, 88. o. https://edit.elte.hu/xmlui/bitstream/handle/10831/34335/THEMIS_2014_jun.pdf;jsessionid=63EB1C5B07DC723F09299590D7103486?sequence=21 (letöltve: 2024. október 29., kedd, 18:46:59)

⁵² Ptk. 6:226. § (1) bek.

⁵³ Fuglinszky – Tókey 2022, 84. o.

⁵⁴ Uo. 84. o.

⁵⁵ Ptk. 6:222. § (3) bek.

⁵⁶ Sándor István: Előadásvázlatok a kötelmi jog különös részéből, Patrocinium, Budapest, 2012, 37. o.

⁵⁷ Verebics János: Kötelmek, szerződések joga az új Ptk.-ban, HvgOrac Lap-és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2014, 113. o.

⁵⁸ Uo. 113. o.

„mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.”⁵⁹ A csereszerződés, csakúgy, mint az adásvétel egy különleges dare típusú szerződés, és az a fő, illetve egyetlen eltérés, hogy ingyenesen történik, mivel a másik vagyontárgyat csupán átruházzuk nem keletkezik kötelezettség arra, hogy pénzt fizessünk a jogosultnak.⁶⁰ Ezzel kapcsolatban Tőkey Balázs és Fuglinszky Ádám a következő állítást tették: „Az ajándékozási szerződés tulajdonképpen az adásvételi szerződés ingyenes formája.”⁶¹

A Ptk. 6:235. § (1)-(2) bekezdése szerint: „ajándékozási szerződés alapján az ajándékozó a dolog tulajdonjogának ingyenes átruházására, a megajándékozott a dolog átvételére köteles”⁶², illetve, „ha az ajándékozási szerződés tárgya ingatlan, akkor az ajándékozó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is”, és „az ajándékozási szerződést írásba kell foglalni.”⁶³

2. Tulajdonszerzés hatósági határozattal és hatósági árverés útján

„Aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.”⁶⁴ „Mind a hatósági határozattal, mind hatósági árverésen való tulajdonszerzés a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja, aki árverésen vásárol, vagy hatósági határozattal szerzi meg valamely dolog tulajdonjogát, az hatósági közreműködéssel, eredeti jogcímen szerez tulajdont.”⁶⁵ Megállapíthatjuk, hogy:

- a) Az első feltétele a jóhiszeműség⁶⁶, mint a Ptk. úgynevezett generálklauzulája⁶⁷, mely a bevezető rendelkezéseknél található. A magyar jogrendszer egyik legfontosabb alapelve. „A jóhiszeműség és a tisztesség fogalmát nem választhatjuk el egymástól így (...) a tisztességes embernek a szokásait kell zsinórmértékül figyelembe venni.”⁶⁸ Földi András arra is rámutat: „nem csak a jóhiszeműség és tisztesség elve nem választható el

⁵⁹ Ptk. 6:234. §

⁶⁰ Fuglinszky – Tőkey 2022, 109. o.

⁶¹ Uo. 111. o.

⁶² Ptk. 6:235 § (1) bek.

⁶³ Ptk. 6:235. § (2) bek.

⁶⁴ Ptk. 5:41. § (1) bek.

⁶⁵ Fábán 2016, 66. o.

⁶⁶ Uo. 66. o.

⁶⁷ Boóc Ádám – Sándor István: Előadásvázlatok a polgári jog általános tanaiból, 5. átdolgozott és kibővített kiadás, Patrocinium, 2014, 132.o.

⁶⁸ Boóc – Sándor 2014, 156. o.

egymástól, de eme „sziámi ikrekkel” a legszorosabb összefüggésben áll az együttműködés kötelezettsége is.”⁶⁹ Utóbbi gondolattal teljes mértékben egyetértek.

- b) A második lényegi feltétele pedig, hogy hatóság közreműködésével⁷⁰ történjen meg a tulajdonosi hatalom megszerzése, legyen szó hatósági határozatról vagy árverésről. Hatósági határozat: „az államigazgatási szerv egyedi autoritatív jogi aktusa, amely állami kényszerrel kikényszeríthető, általános vagy egyedileg meghatározott magatartást állapít meg”⁷¹ Ha maga az állam a jogszerző vagyis, „ha az állam jogszabály erejénél fogva, valamint bírósági vagy hatósági határozattal kártalanítás nélkül szerez tulajdont, a tulajdon tárgyának értéke erejéig felel a volt tulajdonosnak a visszerthes szerződés alapján, jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségeiért.”⁷²
- c) Irányadó a bíróság végrehajtásáról szóló 1995. évi LIII. törvény.⁷³

Rögzíteném, hogy „Az árverés a dolog tulajdonjogának hatósági úton, illetőleg bírósági végrehajtási eljárásban történő átruházása a legtöbbet ígérő vevőre.”⁷⁴

Ezen tulajdonszerzési formákról (hatósági határozat-, árverés) a bírói joggyakorlat is kialakította álláspontját, így több döntés is született a közelmúltban. A következő példa, egyben kiegészíti a fentebb felsoroltakat: „A hatósági határozat és árverés útján történő tulajdonszerzés mint eredeti szerzőmód természetéből az is következik, hogy ha a tulajdon átruházása harmadik személy vagy jogi személy valamely szervének jóváhagyásához kötött, ez a kötöttség a tulajdonszerzés eseteiben nem érvényesül, azaz a jóváhagyás hiánya nem akadályozza a hatósági határozattal vagy hatósági árveréssel való tulajdonszerzést (BDT2020. 4180).”⁷⁵ Továbbá a Ptk. 5:41. § (4) bekezdése kimondja, hogy „ha hatósági határozattal és árverés útján történik a dolog tulajdonjogának megszerzése, ebben az esetben a harmadik személynek megszűnnek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a szerző fél nem volt jóhiszemű.”⁷⁶

3. Kisajátítás

⁶⁹ Uo. 157. o. Lásd: Földi András: A jóhiszeműség és tisztesség elve. Intézménytörténeti vázlat a római jogból napjainkig. Budapest, 2001, 106. o.)

⁷⁰ Fábán 2016, 66. o.

⁷¹ Wellmann György: Polgári jog, Dologi jog, 4. Átdolgozott, bővített kiadás, HVG – ORAC Lap- és könyvkiadó Kft., 2021, 116. o.

⁷² Fábán 2016, 67. o.

⁷³ Uo. 67. o.

⁷⁴ Uo. 66. o.

⁷⁵ Vékás – Gárdos 2020, 1067. o.

⁷⁶ Ptk. 5:41. § (4) bek.

A kisajátítás egy olyan jogintézmény, melyről először az Alaptörvény rendelkezik, a XIII. cikk (2) bekezdésében, mely szerint „Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet”⁷⁷. Ezt a szabályt átvette a Ptk. 5:43. § (1) bekezdése is és a (2) bekezdés rendelkezik arról, hogy a „kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.” Elmondhatjuk, hogy a kisajátítás tulajdonjog egyfajta közjogi korlátja, mely eredeti tulajdonszerzésnek minősül, hiszen a kisajátítást kérőnek, a tulajdonszerzést megelőzően, a kisajátítandó dolgot (ingatlan) tehermentesítenie kell, vagyis a tulajdon átszállására tehermentesen, lényegében a korábban fennálló tulajdontól különböző módon kerülhet sor.⁷⁸ A jogalkotó külön szabályozás alá rendelte, melyről a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) rendelkezik. Mint ahogy fentebb említettem a Ptk. is tartalmazza a kisajátítást, de a Kisajt. ezt konkretizálja úgy, hogy „tárgya kizárólag ingatlan lehet”⁷⁹, illetve alanya az állam, helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy, (...) vagy akit a törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.⁸⁰ Főszabály szerint a kártalanítás pénzben történik, de van mód csereingatlanra is, ha erről a felek (tulajdonos és a kisajátítást kérő) megegyeztek.⁸¹ A kisajátítás, úgynevezett kisajátítás eljárásban történik, mely kérelemre indul és a kisajátítási hatóság folytatja le. Ügyintézési határideje 45 nap, de egy alkalommal 30 nappal meg lehet hosszabbítani.⁸²

4. Elbirtoklás

A Ptk. főszabálya szerint megszerzi az adott ingatlan tulajdonjogát, aki azt 15 évig sajátjaként, szakadatlanul birtokolja.⁸³ Két jogkövetkezménye van: tulajdon keletkeztető, illetve megszüntető, hiszen az előző jogalany tulajdonjogát megszünteti és egy attól teljesen független, egyedi tulajdonosi hatalmat hoz létre az elbirtoklónak. Nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés sem, tehát az elbirtoklás a törvény erejénél fogva, ex lege következik be. A Polgári kollégium 6. számú állásfoglalás a következőt tartalmazza az elbirtoklással érintett ingatlanokra: „ingatlanok elbirtoklás útján történő megszerzéséhez sincs szükség a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) történő bejegyzésére, mert

⁷⁷ Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)

⁷⁸ Fábán 2016, 67. o.

⁷⁹ Sándor 2024, 160. o.

⁸⁰ Kstv. 1. § (2) bek.

⁸¹ Sándor 2024, 161. o.

⁸² Uo. 162. o.

⁸³ Ptk. 5:44. § (1) bek.

a tulajdonjog megszűnése, illetőleg megszerzése az ingatlan-nyilvántartáson (telekkönyvön) kívül bekövetkezik. „Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) feltüntetett volt tulajdonos adjon a részére az elbirtoklás útján szerzett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) bejegyzésre alkalmas okiratot illetőleg, hogy tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba”.⁸⁴

Azonban van egy olyan speciális eset az elbirtoklásnak, melyet *jogcímes elbirtoklásnak* nevesít a joggyakorlat. A Ptk. ebben az esetben is rögzíti, hogy „az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.”⁸⁵

A Ptk. 5:46. § szabályozza, hogy a „jogutód az elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja az jogelőd elbirtoklási idejét.” Jogutód, az a személy, akire ráruházta az elbirtokló a dolog birtokát. Viszont, ha kizárt az elbirtoklás akkor ezen tulajdonszerzések nem következhetnek be. Ilyen az amikor valaki bűncselekménnyel, illetve erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához és az elbirtoklás feltételei csupán a föld egy meghatározott részére állnak fenn és nem osztható meg.⁸⁶ „A Ptk. 5:47. § (2) bekezdése nem az ingatlan tulajdoni hányada elbirtoklás útján való megszerzésére vonatkozik, hanem a föld egy része birtoklásán alapuló, elbirtoklással való tulajdonjog megszerzésére, illetve ennek kizártságára.”⁸⁷ Az elbirtoklási idő nyugszik, ha az elbirtokló személy menthető okból nincs olyan helyzetben, hogy gyakorolhassa tulajdonosi jogait és ilyenkor nem következik be az elbirtoklás még akkor sem, ha az elbirtoklási idő eltelt vagy kevesebb volt hátra.⁸⁸

Végül az elbirtoklás megszakadására térnek ki röviden. „A Ptk. 5: 49. § rendezi, így az elbirtoklás megszakad, ha: a tulajdonos a dolog kiadása iránti igényét bírósági úton bírósági úton érvényesíti, a tulajdonos a dologgal kapcsolatban gyakorolja tulajdonosi jogosultságát, a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy

⁸⁴ Wellmann 2021, 121. o.

⁸⁵ Ptk. 5:45. §

⁸⁶ Fábián 2016, 70. o.

⁸⁷ Sándor 2021, 175. o.

⁸⁸ Ptk. 5:48. §

éven belül nem kéri bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza”⁸⁹
„Jogkövetkezménye, hogy

- a) az elbirtokláshoz a birtoklás addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, ez az idő nem számít bele az elbirtoklási időbe, az elbirtoklás szempontjából nem létezik; és
- b) az elbirtoklási idő az elbirtoklást megszakító körülmény megszűntével újból elkezdődik.”⁹⁰

5. Növedék

A növedékről a Ptk. az alábbiakat mondja ki: „a föld tulajdonosa megszerzi mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek utóbb váltak a föld alkotórészévé, kivéve, ha az valamely jogviszony alapján mást illet.”⁹¹ A növedék fogalmának meghatározásánál ki kell térnünk az alkotórészre is hiszen a kettő szoros kapcsolatot feltételez. „Az a dolog, amely saját maga vagy a földolog megsemmisítése, aránytalan mértékű megrongálódása, használatának, illetve jogi vagy gazdasági céljának megváltoztatása nélkül attól el nem választható.”⁹². Mind az ingóknál mind pedig az ingatlanoknál felmerül. Ebben az esetben nem tulajdonváltásról beszélünk, hanem „valójában a dolgok fizikai gyarapodásáról van szó: a tulajdonjog tárgyát képező dolog gyarapszik azzal, hogy utóbb egy másik dolog az alkotórészévé válik.”⁹³

6. Hozzáépítés, beépítés, ráépítés

6.1 Hozzáépítés jogi szabályozása

A hozzáépítés, az ingatlanok tekintetében a közös tulajdon keletkezésének módja. Ennek főbb okai a hozzáépítő magatartásában keresendők melynek alapvetése, hogy a „jóhiszeműségnek”⁹⁴ fenn kell állnia. Továbbá „saját anyaggal”⁹⁵ kell, hogy történjen (mondjuk egy szoba átépítésével) illetve „ezzel az ingatlan értékét jelentősen növeli”⁹⁶. Ptk. kimondja, hogy: „az egyes tulajdoni hányadok mértékét az egész ingatlan és a hozzáépített rész értékének a hozzáépítés befejezésének időpontja szerint meghatározott arányában kell megállapítani.”⁹⁷ Habár nem tökéletesen szabályozott egy ilyen esetkör, megjelenik egy hiátus a Ptk. - ban, hiszen „nem határozza meg, hogy milyen jellegű és mértékű az olyan beruházás, amely már olyan

⁸⁹ Sándor 2024, 174. o.

⁹⁰ Sándor 2024, 175. o.

⁹¹ Ptk. 5:51. §

⁹² Fábíán 2016, 29. o.

⁹³ Vékás – Gárdos 2020, 1088. o.

⁹⁴ Lásd: Ptk. 5:68. §

⁹⁵ Ptk. 5:68. § (1) bek.

⁹⁶ Ptk. 5:68. § (1) bek.

⁹⁷ Ptk. 5:68. § (1) bek.

jelentősen növeli az ingatlan értékét, mellyel közös tulajdon jön létre az építő és az épület tulajdonosa között.”⁹⁸

6.2 Beépítés

A beépítéssel a telek tulajdonosa vagy az épület tulajdonosa szerezhethet a beépített idegen anyagon (jellemzően ingón) tulajdonjogot akkor, ha a saját földjére, vagy használatában lévő földre, vagy az épületbe épít idegen anyagot.⁹⁹ A jóhiszeműség, mint erkölcsi feltétel ebben az esetben nem merül fel.

6.3 Ráépítés

Ráépítés kizárólag az ingatlanok esetében fordul elő, mint eredeti tulajdonszerzési módszer. A Ptk. expressis verbis kimondja, hogy: „Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít, az épület tulajdonját a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.”¹⁰⁰

⁹⁸ Sándor 2021, 186. o.

⁹⁹ Uo. 187. o.

¹⁰⁰ Ptk. 5:70. § (1) bek.

III. A TERMŐFÖLD, MINT MEZŐGAZDASÁGI INGATLAN ÉS SAJÁTOSSÁGAI

Pályamunkám III. fejezetében szeretném bemutatni a mezőgazdasági hasznosítású földre (továbbiakban: mezőgazdasági ingatlan) vonatkozó szabályozást, mivel ez adja kutatásom magját. A Központi Statisztikai Hivatal által közölt adatok szerint „2023. június 1-jén az ország mezőgazdasági területe mintegy 5,1 millió hektárt tett ki, amely 2020-hoz képest 3,4 %-kal, míg 2013-hoz képest ez egy 12%-kal magasabb érték.”¹⁰¹ Jelen állás szerint hazánk művelési ágak szerinti felosztásban „a mezőgazdasági terület 82%-ban szántó, 16%-ban gyeperő, 1,6%-a gyümölcsös, 1,2%-a szőlő, a konyhakertek aránya 0,1 % alatti.”¹⁰² Ezáltal jól láthatóvá válik számunkra miért is szükséges ez a fajta megkülönböztetés, szigorú szabályozás a mezőgazdasági ingatlanoknál.

A termőföld vagy korábbi elnevezésén „földbirtok” mindig is kiemelkedő szereppel bírt a történelem folyamán, különös tekintettel hazánkra. Nem véletlen, hiszen a földek és az azon folyó különböző gazdálkodási formák, mint a növénytermesztés, állattenyésztés már a középkortól kezdődően a gazdaságunk alapját képezték. Eme korszakokon átívelő tevékenységek hatására rendelkezik véleményem szerint az Alaptörvényünk Alapvetés fejezet P) cikke arról, hogy „A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”¹⁰³ A P) cikket az Alaptörvény negyedik módosítása- az új földforgalmi törvényhez kapcsolódóan egészítette ki 2013-ban a következő (2) bekezdéssel „A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg”¹⁰⁴ Így utal az Alaptörvény a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (továbbiakban: Fftv.) rendelkezéseire, kiemelt hangsúlyt fektetve esetünkben vizsgálandó fogalomra, a mezőgazdasági ingatlanra.

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara is meghatározza jelentőségüket: „A termőföld kiemelt szereppel rendelkező erőforrás, a mezőgazdasági termelés alapja, így az annak szerkezetét

¹⁰¹ KSH, Agrárium, 2023, végleges adatok <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-vegleges-adatok/index.html>

¹⁰² Uo. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-vegleges-adatok/index.html>

¹⁰³ Alaptörvény P) cikk (1) bek.

¹⁰⁴ Alaptörvény P) cikk (2) bek.

érintő szabályozás is nemzetgazdasági jelentőségű.”¹⁰⁵ Korábban már a 35/1995. (VI. 24.) AB határozat megállapította a termőföld kiemelt szerepét: „a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői, nevezetesen a föld véges jószág volta, nélkülözhetetlensége, megújuló képessége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg; ezek a körülmények indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését vagy a tulajdonjogszerzés korlátozását.”¹⁰⁶ Az Alkotmánybíróság ezen ügyekben is foglalkozott az Fftv. szabályozásával: 17/2015 (VI.5.) AB határozat, 30128/2015. (VII. 9.) AB határozat.¹⁰⁷

Az Fftv. értelmező rendelkezése alapján a mező-,erdőgazdasági hasznosítású föld : „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 jellege fel van jegyezve.”¹⁰⁸ Ezzel szoros összefüggésben áll a mezőgazdasági tevékenység¹⁰⁹, mely meghatározza a mezőgazdasági célzattal folytatható tevékenységi köröket és mindez mezőgazdasági ingatlan igénybevételével történik.¹¹⁰ „A definíció (a) elsődlegesen magába foglalja a mezőgazdasági tevékenység őstermelői fázisát (azaz a javak elsődleges előállítását, pl. a növénytermesztést). Tipikusan e fogalomhoz tartozik (b) a mezőgazdasági termékek elsődleges feldolgozási és értékesítési fázisa is.”¹¹¹ Álláspontom szerint ez a két fogalom elengedhetetlen a mezőgazdasági ingatlanok bemutatásához, hiszen a földrészlet és a rajta folyó tevékenység szükséges a későbbi termőföld tulajdonjog szerzés részletes elemzéséhez.

A mezőgazdasági ingatlanok egyik jellegzetes ismertetője a művelési ág Cseh Tibor András szavaival élve: „A művelési ág a termőföld olyan jellemzője, amely a rendszeres

¹⁰⁵ Nemzeti Agrárgazdasági Kamara: Erősödő agrár- és élelmiszergazdaság, jólétében gyarapodó vidék, 2023, 118. o.

¹⁰⁶ Kúria: „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, Budapest, 2019. november, 18. o. https://kuria-birosag.hu/hu/joggyak_csop/foldforgalmi-torvennyel-kapcsolatos-perek-gyakorlata-targykoreben-felallitott (letöltve: 2024. szeptember 30., hétfő, 21:38:25)

¹⁰⁷ Ua. 18.o.

¹⁰⁸ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Fftv.) - Értelmező rendelkezések 5.§ 17. pont.

¹⁰⁹ Fftv. 5. § 18. pont: növénytermesztés, kertészet, állattartás, állattenyésztés, halgazdálkodás, szaporítóanyag-termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, valamint a 14. pont szerinti kiegészítő tevékenységből származó bevétel nem haladja meg a más mező-erdőgazdasági tevékenységből származó bevételt

¹¹⁰ Fftv. 5. § 18. pont

¹¹¹ Csák 2020, 23-24. o.

földhasznosítási módot mutatja meg a természetbeni állapotnak megfelelően.”¹¹² Több fajta művelési ágról beszélhetünk (Fftv. 5.§ 17. pont). Így minden esetben ezeknek, tehát az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett művelési ágnak megfelelően kell az adott földet hasznosítani. Pl: ha tulajdonomban áll egy szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan, akkor azon adott esetben gabonát kell termesztennem, nem pedig almafákat. Felmerül a kérdés, hogy miért? Ennek oka az úgynevezett hasznosítási kötelezettség, melyről egy külön törvény a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: 2007. évi CXXIX. törvény) rendelkezik. „Hatálya kiterjed a termőföldre, valamint -ha e törvény így rendelkezik- a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra.”¹¹³ A hasznosítási kötelezettség rögzíti: „a földhasználó - ha egy törvény vagy e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni.”¹¹⁴ Azonban, ha ezen kötelezettségünknek nem teszünk eleget annak negatív jogkövetkezményeként földvédelmi bírságra számíthatunk, hiszen ezek ellenőrzésére az illetékes ingatlanügyi hatóság által rendszeresen sor kerül.¹¹⁵

¹¹² Cseh Tibor András: A művelési ág változás legfontosabb szabályai 2024. https://agrokep.vg.hu/kozelet/a-muvelesi-ag-valtozas-legfontosabb-szabalyai-33727/?fbclid=IwY2xjawHBKU5leHRuA2FlbQIxMAABHVwov-TCdwyRz-MF-x7r0gfwayqCLhY22xgfTTqPWCKxHD1JqCS1TVDY7g_aem_xbRo0wO6LZ3ovr6E1gDAmQ#:~:text=A%20k%C3%B6vetkez%C5%91%20m%C5%B1vel%C3%A9si%20%C3%A1gakat%20k%C3%BC1%C3%B6nb%C3%B6ztetj%C3%B6k,%C3%A9s%20f%C3%A1s%C3%ADtott%20ter%C3%BClet%2C%20illetve%20halast%C3%B3

¹¹³ 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről 1.§

¹¹⁴ 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bek.

¹¹⁵ 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (5) bek.

IV. A TULAJDONJOG MEGSZERZÉSÉNEK KÜLÖNÖS SZABÁLYAI A MEZŐGAZDASÁGI INGATLANOK ESETÉBEN

1. Magyarország föld- és birtokpolitikája

„A földbirtok-politika, az agrárpolitika kulcseleme, amely magába foglalja a földtulajdonnal, földhasználattal, földforgalommal, haszonbérlettel, elővásárlási jogosultsággal, az állami földterületekkel és a nemzeti földalappal, továbbá az üzemszabályozással és a birtokrendezéssel, tagosítással, örökléssel kapcsolatos tennivalókat.”¹¹⁶ Így elmondható, hogy a jogalkotói szándék egyik vezérfonalának tekinthetjük. Jelen állás szerint a hazai birtokpolitikai fő kérdéskörét a NAK szerint az osztatlan közös tulajdon felszámolása adja, mivel „2019. év végén mintegy 1 millió 60 ezer földnek minősülő földrészlet állt osztatlan közös tulajdonban, az így érintettek száma pedig körülbelül 3,5 millió”¹¹⁷ Ide sorolandó a termőföldek árának jelentős növekedése is, melyet szintúgy egy megoldandó problémaként kell kezelnünk, hiszen ennek hatására a vásárlási kedv a termőföldeknél csökkenhet.¹¹⁸

2. A Földforgalmi törvény preambuluma

A továbbiakban áttekintést adok a mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó speciális szabályokról, mely hasonlóságok, de legtöbbször inkább különbségek teszik éppen ennyire nagyszerűvé eme jogterületet az én személyes álláspontom szerint.

Az EU Csatlakozási Okmánya alapján Magyarország 7+3 éves időszakra moratóriumot kapott a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve jogi személyek esetében fennálló termőföld szerzésre vonatkozó tilalom fenntartására. Ezt követően jött létre Földforgalmi törvényünk, mely 2014-ben lépett hatályba. Így a *2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szabályozza a mezőgazdasági ingatlanok megszerzését kiegészítve a *2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról*, (továbbiakban Fétv.). A földforgalmi törvény preambuluma összefoglalja azokat a követelményeket, melyeknek minden esetben érvényesülni kell és általános iránymutatást, illetve kiinduló pontot adnak a jogesetek-jogügyletek folyamán. Az Országgyűlés birtokpolitikai elveket fogalmazott meg. Pl: ha egy földtulajdonos egy szomszédos táblát kíván megvásárolni, akkor ezen igényének érvényesítése során, ő is, és az ezt elbíráló helyi

¹¹⁶ Vidékfejlesztési Minisztérium: Nemzeti Vidékstratégia – 2020, 2. átdolgozott változat 2011. 57. o. https://mtvsz.hu/dynamic/nvs_tervezet_skv_alap_20111130.pdf (letöltve: 2024. november 9., szombat, 14:41:10)

¹¹⁷ Lásd bővebben: NAK 2023, 118. o.

¹¹⁸ Lásd: NAK 2023, 118. o.

földbizottság vagy Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (továbbiakban: NAK) is hivatkozhat az Fftv. preambulumban foglaltakra pl: „az élet és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre”¹¹⁹

3. Földforgalmi törvény tárgyának meghatározása

A törvény tárgya a Fftv. 1.§ (1) bekezdése szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterület, amelynek fogalmát az értelmező rendelkezésekben kell keresnünk. Itt nem pusztán az ingatlan vagy földrészlet tulajdonjogáról beszélünk, hanem a földterület művelési ágáról is mely az ingatlan-nyilvántartásba is rendre rögzítésre kerül.

4. A tulajdonszerzési jogosultság, és egyes szerzéskorlátozások

A föld tulajdonjogszerzési jogosultsága alapján „belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg” az adott földet eltérő rendelkezés hiányában.¹²⁰ Ellenben a Fftv. 10. § (2) bekezdése előírja, hogy csak 1 hektárig szerezhhetnek föld tulajdonjogot hozzászámítva a már birtokukban lévő föld területnagyságát mindezek alkalmazhatósága mellőzhető közeli hozzátartozók esetében, vagy rekreációs célú földszerzésnél. Azonban különös jellemzője, hogy más országok vagy azok állampolgárai nem szerezhetik meg a magyar föld tulajdonjogát. A Földforgalmi törvény megadja számunkra a külföldi természetes személy konkrét fogalmát: a nem tagállami állampolgár¹²¹. Az a kettős állampolgár, akinek a nem tagállami állampolgársága mellett tagállami állampolgársága is van, nem külföldi természetes személy, mert ő tagállami állampolgár is, így az ő esetében nem áll fenn, hogy nem tagállami állampolgár.¹²² Az Fftv. meghatároz egy olyan feltételt is, hogy: „a szerző fél a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (...) más célra nem hasznosítja”¹²³ illetve ez érvényesül a földtulajdont szerző közeli hozzátartozók esetében is.¹²⁴ Ezen felül találhatunk olyan tulajdonszerzési követelményt, mely kimondja, hogy a szerző félnek a tulajdonjog átruházás idején nyilatkozni kell arról, hogy nincs földhasználati díjtartozása, illetve nyilatkoznia kell arról is hogy a szerzéstől visszamenőlegesen 5 éves

¹¹⁹ Fftv. preambulumban

¹²⁰ Lásd. Fftv. 10. § (1) bek.

¹²¹ Fftv. 5. § 15.

¹²² Anka Márton Tibor: A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról, HVG – ORAC Lap-és Könyvkiadó Kft., 2021, 48. o.

¹²³ Fftv. 13. § (1) bek.

¹²⁴ Fftv. 13. § (1)-(2) bek.

időintervallumban nem kötött olyan jogügyletet, mely a szerzési korlátozások kijátszására irányult spekulatív jelleggel.¹²⁵ Mindezekre ki kell térni a termőföld adásvételi szerződés esetében, mint a jogszabály által kötelezően előírt kötelezettségekre.

A földszerzési és a birtokszerzési maximum, amelyek szintűgy, mint szerzési korlátok érvényesülnek a mezőgazdasági ingatlanok esetében. A törvényből a lényegi elemeket kiemelve: a földműves 300 hektárig szerezhethet tulajdont, ezt nevezzük földszerzési maximumnak (de a már meglévő földjeit is be kell számítani, még ami haszonélvezetben van azt is).¹²⁶ Ennek a szabálynak az alapjai vonatkoznak az úgynevezett birtokmaximumra, a földműves (vagy termelőszervezet) birtokában lévő földekre: „a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával, legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhethi meg.”¹²⁷ Van egy úgynevezett kedvezményes birtokmaximum is, ami 1800 hektárig terjed ki „állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében”¹²⁸ A korlátozásoknak az oka, jellemzően az országunk birtokpolitikájában keresendő, hiszen alapvető cél, a versenyképesség megőrzése a családi gazdaságok illetve a kis gazdák számára, amely csak úgy lehetséges, ha elkerüljük a mamutföldbirtokok kialakulását, így közvetve serkentve a helyi szintű termelést de ezzel párhuzamosan fiatal földművesek és pályakezdő gazdák termőföld vásárlását is (Így a piaci világban könnyebben tudnak érvényesülni az alacsonyabb tőkével rendelkező gazdák).

5. Föld tulajdonjog megszerzés

„A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezhethi meg.”¹²⁹ Azonban minden mezőgazdasági ingatlan értéke arany koronában került meghatározásra, mely a föld értékmérőjeként funkcionál. Termőföld adásvétel esetén is ezen értékmutató alapján van a vételár kifejezve. Az aranykorona érték a tulajdoni lapon is minden esetben feltüntetésre kerül, annak I. részében, mint a művelési ág. Az aranykorona definícióját tekintve: „egységnyi föld tiszta jövedelmének, vagyis termőképességének, fekvésének, művelhetőségének mutatója”¹³⁰ A földforgalmi törvényt módosító 2023. évi XLIV. tv. 156.§-a egészítette ki 8/A. §-al a törvényt, mivel sokszor euróban állapítottak meg a vételárat

¹²⁵ Fftv. 14. § (1) bek.

¹²⁶ Fftv. 16. § (1) bek.

¹²⁷ Fftv. 16. § (2) bek.

¹²⁸ Fftv. 16. § (3) bek.

¹²⁹ Fftv. 6. § (1) bek.

¹³⁰ Aranykorona, mint földmérték mutató 2015. <https://www.magro.hu/agrarhirek/aranykorona-mint-foldmertek-mutato/>

és kérdéses volt az árfolyam számítása. Ennek következtében a szerződésben a vételárat forintban kell meghatározni.

6. A termőföld adásvételi szerződés

Mikor termőföld tulajdonjog szerzésről beszélünk, nem csupán a Földforgalmi törvényünk rendelkezései az irányadóak, hanem az Fétv. -ben megfogalmazott többlet követelmények is. Azon szerződéseket, amely földtulajdonjog megszerzéséhez irányulnak- legyen az adásvétel vagy csere (mint leggyakoribb tulajdonátruházó szerződések) az Fétv. egységes szabályozás alá vonta és ezzel összefüggésben kimondja- mellyel egy rendkívül fontos alaki feltételt lefektetve- hogy „teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni”¹³¹ és szükséges még egy úgynevezett biztonsági okmány¹³² (köznyelvben csak „zöldpapír”). A biztonsági okmány jelentőségét az Fftv. 8. § (1) bekezdése taglalja, miszerint: „a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papíralapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik”¹³³. Ha mindez nem így történik, akkor a szerződés érvénytelen, azon belül semmis. Tartalmi kellékek szempontjából lényegesnek tartom azon rendelkezések ismertetését, melyek summázva előírják a szerződő felek szempontjából szükséges adatainak rögzítését és ezt a Fétv. rögzíti számunkra.¹³⁴ Például kötelező jelleggel tartalmaznia kell a szerződésnek a szerződő felek tehát az eladó és a vevő személyi adatait. De abban az esetben, ha valamely fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági Kamarának akkor szükség van, sőt kötelező a szerződésbe foglalni az „agrárkamrai nyilvántartási számát”¹³⁵.

„Ha föld eladására kerül sor, akkor a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba fogalt adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt tulajdonosnak, a felek aláírásától számítva 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás

¹³¹ Fétv. 11. §

¹³² Lásd. 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól 2. § (1) A biztonsági okmány védelmi elemekkel (vízzellel, pelyhezőkkel és vegyi védelemmel) ellátott, zöld színű papírlap, amely a jobb oldalán hosszanti irányban 10 mm széles irizáló nyomatot tartalmaz, amelyen „földátruházási biztonsági okmány” felirat látható. A nyomat olyan nyomdatechnikai eljárással készül, amely a felirat másolását kizárja. A biztonsági okmány tartalmazza ezen felül a következő feliratot nyomtatott formában: „Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható”.

¹³³ Fftv. 8. § (1) bek.

¹³⁴ Lásd. Fétv. 13. § (1) bek.

¹³⁵ Fétv. 13. § (2) bek.

célbából.”¹³⁶ Viszont, ha a törvény által előírt előzetes vizsgálat hatására, a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben dönt a közzétételről, tehát megállapítja és elrendeli a szerződés közzétételre való alkalmasságát.¹³⁷ Függetlenül a közzétételre való alkalmasságtól, a törvény expressis verbis meghatározza, hogy az nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Tehát pusztán egy újabb tartalmi és alaki feltételnek vagy feltételeknek való megfelelés történik.

Megállapítható, hogy az Fftv. több és első látásra bonyolultnak tűnő követelményeket állít elő a termőföld adásvételek jóváhagyása kapcsán. Abban az esetben, ha a föld eladásra kerül, a szerződést továbbítani kell a mezőgazdasági igazgatási szerv felé mely az illetékes megyei kormányhivatal és erre 8 nap áll rendelkezésre a felek aláírásától számítva.¹³⁸ Cél, hogy az adott kormányhivatal jóváhagyja a szerződést és abban az esetben, ha ezt nem tagadja meg, akkor végzésben határoz a közzétételről való alkalmasságról majd végül „hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.”¹³⁹ Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv tájékoztatja döntésről a szerződő feleket (eladót és a vevőt) illetve a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjét, végül hirdetményi úton az elővásárlási jogosult(ak) tudtára adja az adásvételt.¹⁴⁰

Előfordulhat azon esetkör is, amikor az adásvételi szerződés jóváhagyása nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, ekkor „az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni, aki hirdetményi úton közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.”¹⁴¹

6.1 Az elővásárlási jog speciális jellemzői a mezőgazdasági ingatlanoknál

A mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogosultság tekintetében előjáróban ismertetném, hogy az többször változott és szigorodott a Fftv. 2014-es hatálybalépéstől kezdődően. Kiemelném, hogy Fftv. és az Fétv. vonatkozásában több követelmény is megjelenik az elővásárlási jogosultsággal kapcsolatban. Az Fftv. a 18. § (1)-(2) bekezdésében meghatározza az elővásárlási jogosultak sorrendjét:

¹³⁶ Fftv. 21. § (1) bek.

¹³⁷ Fftv. 21. § (1a) bek.

¹³⁸ Fftv. 21. § (1) bek.

¹³⁹ Fétv. 21. § (2) bek.

¹⁴⁰ Fftv. 21. § (1b) bek.

¹⁴¹ Fftv. 21. § (1c) bek.

1. Elsősorban az állam rendelkezik elővásárlási jogosultsággal, ő áll a rangsor élén, de itt felsorolásra kerül három feltétel. Meghatározzák azt, hogy az állam pontosan mely esetekben gyakorolhatja az elővásárlási jogát:

- a) földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából¹⁴²,
- b) közfoglalkoztatás ¹⁴³és
- c) egyéb közérdekű célok megvalósítása érdekében¹⁴⁴.

Anka Márton Tibor már korábban leírta: „Az Fftv. 11. § (1) bekezdése alapján az állam csak célhoz kötötten szerezhethet földet.”¹⁴⁵ Hogyan képes az elővásárlási jogát gyakorolni az állam? Erre az Fftv. 19. §. (1) bekezdése adja meg a választ: a földalapkezelő szerv útján, azon keresztül.¹⁴⁶ A Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.¹⁴⁷ A Nemzeti Földügyi Központ 2024. május 31. napján megszűnt. Általános jogutódja az Agrárminisztérium - mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatásokkal és agrár szakigazgatással összefüggő földmérési, térinformatikai és távellenőrzési feladatok kivételével.¹⁴⁸

2. Az elővásárlási sorrend előkelő második helyét foglalja el a tulajdonostárs
3. A sorrendben harmadik helyen a földhasználó földműves áll,¹⁴⁹ akinek a jogalkotó további 3 ranghelyet állapított meg:
 - a) helyben lakó szomszéd¹⁵⁰,
 - b) helyben lakó¹⁵¹ vagy
 - c) akinek az életvitelszerű lakáshasználat helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási hazára az adás-vétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási

¹⁴² Fftv. 18. § (1) bek. a) pont

¹⁴³ Fftv. 18. § (1) bek. a) pont

¹⁴⁴ Fftv. 18. § (1) bek. a) pont

¹⁴⁵ Anka 2021, 47. o.

¹⁴⁶ Fftv. 19. § (1) bek.

¹⁴⁷ Nemzeti Földügyi Központ foldalap.am.gov.hu/a_szervezet

¹⁴⁸ A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvényt módosító, a Nemzeti Földalap hatékonyabb kezeléséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XI. törvény. 7. §-a alapján

¹⁴⁹Fftv. 5.§ 7.pont földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 év 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 a mező-, erdőgazdasági tevékenységet személyes közreműködésként végzi.

¹⁵⁰ Lásd: Fftv. 5.§ 10. pont

¹⁵¹ Lásd: Fftv. 5.§ 9. pont

határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.¹⁵²

4. Ezt követi a helyben lakó szomszéd minősítés¹⁵³
5. Ökológiai gazdálkodó, vetőmagtermelő és állattartótelep üzemeltetője
6. Helyben lakó földműves
7. Az utolsó helyen áll az a földműves, „akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton van legfeljebb 20 km távolságra van.”¹⁵⁴

A (2) és (3) bekezdés részletezésére nem térnek ki, itt pusztán megjegyezném, hogy az elővásárlási jogosultság alanyi köre megváltozik és „Az (1) bekezdés d) -e) pontjában meghatározott földművest- az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi a (2) bekezdés a) -e) pontig terjedő földművesek. Valamint az Fftv 19. § (4) bekezdés kimondja, hogy az (1) bekezdés c) -e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jogosultak sorrendje a következő:

- „legalább egy éve családi mezőgazdasági tartásaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,
- fiatal földműves
- pályakezdő gazdálkodó”

Az Fftv. 20.§ taglalja továbbá azon eseteket, amikor nem állhat fenn elővásárlási jogosultság. Így „a) a közeli hozzátartozók közötti adásvétel, b) az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel, c) a földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása”.¹⁵⁵

¹⁵² Fftv, 18. § (1) bek. bc) pont

¹⁵³ Lásd: Fftv. 5. § 10. pont

¹⁵⁴ Fftv. 18. § e) pont

¹⁵⁵ Lásd bővebben Fftv. 20. §

6.2 A hatósági jóváhagyás

„A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása sajátos, eleve egy hatósági közigazgatási szerv, melyre 2018. január 1-jétől az Ákr. szabályai vonatkoznak.”¹⁵⁶ Kijelölésüket a 383/2016 kormányrendelet határozza meg.¹⁵⁷ „A mezőgazdasági igazgatási szervhez a jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül, az adásvételi szerződést először -tartalmi és alaki kellékek meglétét figyelembe véve továbbá a közhiteles nyilvántartásba szereplő adatok alapján- az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg és ellenőrzi.”¹⁵⁸ „A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napos határidőn belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy a vizsgálatot követően végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát”¹⁵⁹ és „elrendeli a szerződés közzétételét valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzésének érdekében.”¹⁶⁰ Az előzetes vizsgálat során felmerülő megtagadási ok esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását. Az Fftv 23. § (2) bekezdése a következő megtagadási okokat határozza meg, ezekből kettőt emelnék ki:

- az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül.
- az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a Földforgalmi törvény 13-15.§-aiban előírt tartalmú nyilatkozatait.¹⁶¹

¹⁵⁶ Aszalós Dániel – Bányai Krisztina – Fónyiné Kazareczki Andrea – Vitál-Eigner Beáta: Ingatlanjog II. Wolters Kluwer Hungary Kft. (MeRSZ.hu)

2019.https://mersz.hu/dokumentum/m741YOV1767__1/#m741YOV1767_book1

¹⁵⁷ a) földművelésügyi igazgatási hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalt jelöli ki az árveréssel történő földtulajdonjog szerzése esetén, az árverési vevő szerzőképességének, elővásárlási jogosultságának vizsgálatára (Több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult árverési vevő esetében a választása szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát), valamint az árverési jegyzőkönyv szerinti vételár átutalására. b) a föld fekvése szerint illetékes, földügyi igazgatási feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki a meghatározott szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartásának ellenőrzésére, továbbá az ezzel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazására.

¹⁵⁸ Fftv. 23. § (1) bek.

¹⁵⁹ Fftv. 23. § (1) bek.

¹⁶⁰ Fftv. 23. § (1) bek.

¹⁶¹ Lásd Fftv. 23. § (2) bek.

6.3 A helyi földbizottság

A helyi földbizottság kiemelt feladata, hogy támogassa a hazai birtokpolitikánkat.¹⁶² „Az Alkotmánybíróság a helyi földbizottság sajátosságának megragadására több *genus proximumot*, illetve *differentia specificat* nevesített; így például a helyi földbizottság „*fakultatív köztestület*”, „*szervezeti közbirtokosság*”, „*közvetett magánjogi érdekelt*”, amelynek *sajátos magánjogi jogosultsága van*”, és végül megerősítette, hogy ez egy nagyon különleges, *sui generis* intézménye a magyar (földforgalmi) jognak.”¹⁶³ A bizottság tulajdonképpen a helyi gazdák érdek érvényesítési eszköze, melynek feladatkörét az Fftv. szabályozza. „Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve”¹⁶⁴ amelynek jogköre, az adásvételi szerződések véleményezésére terjed ki, így elmondható, hogy a gazdáknak állásfoglalási lehetőségük van az egyes szerződések vonatkozásában. Az alapvető cél az, hogy a Fftv. 23/A. § (1) bekezdésének a)-f) pontjáig¹⁶⁵ az adásvételeket megfeleltessék. A mezőgazdasági szerv kötelessége megkeresni a földbizottságot¹⁶⁶, hogy az adott állásfoglalást kiadja, erre a helyi földbizottságnak a megkeresés beérkezéstől számítva 30 nap áll rendelkezésre.¹⁶⁷ Ebben tartalmaznia kell azt, hogy a földbizottság támogatja, avagy nem támogatja az adásvételi szerződés létrejöttét. Fontosnak vélem kiemelni, hogy ezen jóváhagyási mechanizmus esetében a helyi földbizottságot az ügyfél jogállása illeti meg, ami közigazgatási jogi szempontból igen lényegesnek mutatkozik, tekintettel a bírói gyakorlatra. Ami pedig az adásvételi és csereszerződések jóváhagyásának és megtagadásának bírósági felülvizsgálatát illeti, ilyen esetekben a helyi földbizottság keresetindítási joggal rendelkezik. A továbbiakban az Fftv. XV. fejezete taglalja a helyi földbizottság eljárását. Láthatjuk, hogy a „bizottság” ülésén mindenki jelen lehet, aki az eljárásban részt vesz, így az eladó, vevő és azon elvásárlásra jogosult, aki elfogadó nyilatkozatot tett.¹⁶⁸ De arra is sor kerülhet, hogy valamelyik résztvevő felszólal, ha

¹⁶² Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Kocsis Bianka – Olajos István – Kókai Kunné Szabó Ágnes – Szilágyi János Ede: Agrárjog, A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2020, 68. o.

¹⁶³ Lásd a 17/2015. (VI.5.) AB határozat 51-53., 56-58., 66., 68., 71-72. pontjait hivatkozva Csák 2020, 68. o.

¹⁶⁴ Fftv. 23/A. § (1) bek.

¹⁶⁵ a) a birtokviszonyok átláthatóságára, b) a spekulatív földszerzések megelőzésére, c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek

¹⁶⁶ Fftv. 23/A. § (1a) bek.

¹⁶⁷ Fftv. 24. § (1) bek.

¹⁶⁸ Fftv. 102. § (1) bek.

azt kérelmezi.¹⁶⁹ Általában a Kamara mindenki számára hozzáférhetővé teszi az üléssel összefüggő lényeges információkat.¹⁷⁰

7. A csereszerződés, mint a termőföld megszerzésének módja

A csereszerződést, mint az adásvételt követő másik tulajdonátruházó szerződést a Ptk. szabályozza, de révén, hogy ez termőföldeknel is rendszerint előfordul így az Fftv. és Fétv. is magába foglalja, bár részletesebben, mint ahogy az adásvételi szerződések esetében is. „A föld tulajdonjogát csere jogcímen akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházásra vállalnak kötelezettséget.”¹⁷¹ Viszont ennek különleges törvényi feltételei vannak:

- a) „a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy
- b) a cserepartnernek egyike helyben lakónak minősül, vagy egyikének életvitelszerű lakáshasználata helye 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.”¹⁷²

Csereszerződés(ek) vonatkozásában az Fftv. lehetőséget biztosít arra, hogy a 2014. május 1-jén szerzett mezőgazdasági ingatlanok szerzésénél az 1 hektáros és az 1200 hektáros maximumok átléphetők legyenek¹⁷³

A helyi földbizottságnak a csereszerződés esetében is van jogosultsága állást foglalni, de előfordulhat ennek az ellenkezője, amikor nincs szükség csereszerződés hatósági jóváhagyásra.¹⁷⁴ Ilyen esetben a törvény határozza meg azt, hogy mely körülmények fennállása alatt minősül a föld „birtok-összevonási célú földcserének”¹⁷⁵. Csereszerződés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel szemben megtagadhatja annak jóváhagyását a földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése alapján. „Csere esetén a helyi földbizottság állásfoglalását a 24. és 27.§-ban foglaltak megfelelő alkalmazásával adja ki azzal, hogy vizsgálja, hogy a föld

¹⁶⁹ Fétv. 102.§ (3) bek.

¹⁷⁰ Fétv. 102.§ (2) bek.

¹⁷¹ 12. § (1) bek.

¹⁷² Fftv. 12. § (1) bek. ba) - bb) pont

¹⁷³ Fftv. 17. § (1) bek. d) pont

¹⁷⁴ Lásd bővebben Fftv. 23/A. § (4) bek.

¹⁷⁵ Fétv. 9. § (3) bek.

cseréje esetében, mennyiben szolgálja legalább az egyik szerződő félnél a birtokösszevonást.”¹⁷⁶

¹⁷⁶ Fftv. 32/A. §

8. Mezőgazdasági ingatlan ajándékozása

A termőföldek ajándékozása esetén is természetes módon érvényesek a Ptk.-ba foglalt általános szabályok. A földforgalmi törvény azonban a termőföldek ajándékozási jogcímen való megszerzésére alanyi korlátot állít, hiszen így csak a földet:

- „közeli hozzátartozó
- bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye,
- önkormányzat,
- és az állam

javára lehet átruházni.”¹⁷⁷ Viszont szintén lényeges eleme, hogy ajándékozásnál nincs szükség a hatóság külön engedélyére, szemben az adásvételekkel.¹⁷⁸

9. Elbirtoklás kérdése a mezőgazdasági ingatlanok tekintetében

„A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni”¹⁷⁹. Az Fftv. alapján az elbirtoklás folyamán nincs szükség az elővásárlási jogosultság és annak vizsgálatára, illetve a helyi földbizottság véleményére sem. Viszont ez esetben kötelező jelleggel be kell szerezni a hatóság jóváhagyását. és az eljárás során a több tényezőt is figyelembe kell vennie: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit és azt vizsgálja, hogy az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.”¹⁸⁰ Ha a felek bírósághoz fordulnak az elbirtoklás ügyében, úgy a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását, azzal hogy a tulajdonszerzés Fftv. szerinti feltételei fennállnak.¹⁸¹ Ezen kérelemről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki.¹⁸² Az Fftv. a 33/A. § előírja a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződések esetén, ha azokat nem hagyják jóvá akkor nem lehet alapja a az elbirtoklás jogcímes úton való fogyanatosítására.¹⁸³

¹⁷⁷ Fftv. 12. § (2) bek.

¹⁷⁸ Fftv. 36. § (1) bek. c) pont

¹⁷⁹ Fftv. 33. § (1) bek.

¹⁸⁰ Fftv. 33. § (3) bek.

¹⁸¹ Fftv. 33. § (4) bek.

¹⁸² Fftv. 33. § (4) bek.

¹⁸³ Fftv. 33/A. §

A jogalkotó az osztatlan közös tulajdon elbirtoklásának esetében is szigorú követelményeket állapított meg. Osztatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több tulajdoni hányadát nem lehet elbirtoklás útján megszerezni, de ez alól a jogcímes elbirtoklás kivételt képez¹⁸⁴ illetve, ha a Ptk. kifejezetten nem tiltja, a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklásnak a föld egészére vagy egy meghatározott részére csak akkor van helye, ha az elbirtoklás tényét az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri.¹⁸⁵ Tehát nem kell minden tulajdonosnak az elismerése, de érdemes, ha legtöbbjük támogatja.

10. Az öröklés problematikája

10.1. Törvényes öröklés

Főszabály, hogy „az ember halálával hagyatéka, mint egész száll át az örökösre.”¹⁸⁶ Azonban ez a mezőgazdasági ingatlanok tekintetében bizonyos akadályokba ütközhet. A Ptk. kimondja, hogy örökölni végintézkedéssel vagy törvényes örökléssel (ipso iure) lehet. Törvényes öröklés esetében az örökhagyó minden vagyona és dologi jog körébe eső -ebben az esetben ingatlanok- az örökösre átszállnak a halál pillanatában (ha nincs végintézkedés), és nem szükséges elfogadó nyilatkozat vagy akár jóváhagyás.¹⁸⁷

Sőt elmondható, hogy az Fftv. hatálya nem érinti a törvényes öröklés jogintézményét, amelyet az Fftv. 6. § (2) bekezdése is taglal. Ebből következik, hogy a mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogának megszerzése ilyen esetben nincs korlátozva, tehát az örökös földművesi státusz nélkül, 300 hektáros korlátot meghaladóan szerezhet földtulajdonjogot. Összegezve, „törvényes öröklésnél az örökös tulajdonában lévő föld mértéke az örökölt földdel együtt túllépi a földszerzési maximumot.”¹⁸⁸ Bár ez ellentétes a jogalkotói céllal.¹⁸⁹ Kiemelném, hogy „törvényes örökléssel való tulajdonszerzésnek minősül az is, ha a végintézkedés szerinti örökös (feltételezve a végintézkedésnek a hiányát és az egyéb törvényes örökösök kiesését) törvényes örökössé válhat.”¹⁹⁰ Így elmondható, ha nincs végrendelet és minden más örökös kiesik (lemond róla, elhalálozik, kitagadják), akkor ipso iure rászáll a termőföld tulajdonjoga az örökös jogalanyra.

¹⁸⁴ Fftv. 33. § (5) bek.

¹⁸⁵ Fftv. 33. § (6) bek.

¹⁸⁶ Ptk. 7:1 §

¹⁸⁷ Fábíán 2016, 83. o.

¹⁸⁸ Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése, Miskolc 2019, 229. o.

https://real.mtak.hu/93383/1/jav_PRESS_vegl_beliv_HornyakZs_Monografia_20190226.pdf (letöltve: 2024. november 2. szombat, 12:00:37)

¹⁸⁹ Uo. 229. o.

¹⁹⁰ Fftv. 6. § (3) bek.

10.2. Végintézkedés opciója a mezőgazdasági ingatlanoknál

„A föld tulajdonjogáról végintézkedéssel történő rendelkezés esetén – hagyatéki eljárásban- a közjegyző küldi meg a végintézkedést a föld tulajdonjogának megszerzését illetően jóváhagyás okán, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek”¹⁹¹. Ebben az esetben eladónak kell tekinteni az örökhagyót és vevőnek az örökös.¹⁹² Végintézkedés- végrendelet, halál esetére szóló ajándékozás vagy öröklési szerződés- esetében viszont érvényesülnek a Fftv. szerinti szerzési korlátok. Tehát szükség van a földművesi minőségre az örökösnek, illetve a 300 hektáros maximumot nem lépheti túl és ugyanezek a szabályok érvényesek a végintézkedés útján történő földtulajdonszerzésre is.¹⁹³ A Fftv. kimondja, hogy: „a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a közjegyzővel is.”¹⁹⁴. Hatósági jóváhagyás megtagadása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv, azt a feltételt állítja az örökös számára, hogy a föld tulajdonjogának megszerzése érdekében, 1 éves jogvesztő határidőn belül szüntesse meg a tulajdonszerzés akadályát.¹⁹⁵ Amint ez teljesedésbe ment, az örökös köteles haladéktalanul jelenteni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.¹⁹⁶ A mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadásának esetén az államra száll a mezőgazdasági ingatlan tulajdonjoga és így az örökös „kártalanítás” illeti meg.¹⁹⁷

10.2.1. 24/2023. (XII.5.) AB határozat a végintézkedés margójára¹⁹⁸

„Az Alkotmánybíróság megállapítja: az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdéséből következő alkotmányos követelmény, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 34. § (3) bekezdése alapján, a föld tulajdonjogának végintézkedés útján történő megszerzése esetén az örökös szerzőképességének a hagyatéki eljárás során kell fennállnia.”¹⁹⁹
„A Kúria támadott ítélete szerint speciális rendelkezések hiányában a Ptk. 7:1. §-a alapján az örökhagyó halálával a hagyatéki megnyílik, így a hatósági eljárásban a törvényes szerzési korlátokat az öröklés megnyílt, azaz az örökhagyó halála időpontjára kell vizsgálni”²⁰⁰ és így

¹⁹¹ Fftv. 34. § (1) bek.

¹⁹² Fftv. 34. § (1) bek.

¹⁹³ Hornyák 2019, 229. o.

https://real.mtak.hu/93383/1/jav_PRESS_vegl_beliv_HornyakZs_Monografia_20190226.pdf (letöltve: 2024. november 2., szombat, 12:00:37)

¹⁹⁴ Fftv. 34. § (3) bek.

¹⁹⁵ Fftv. 34. § (3a) bek.

¹⁹⁶ Fftv. 34. § (3b) bek.

¹⁹⁷ Fftv. 34. § (4) bek.

¹⁹⁸ Lásd bővebben: Réfi Bálint: Észrevételek az Alkotmánybíróság 24/2023. (XII.5.) Ab határozatához, Magyar Jog, 2024 március, 164-167. o.

¹⁹⁹ 24/2023. (XII. 5.) AB határozat 1. o. <https://njt.hu/jogszabaly/2023-24-30-75> (letöltve: 2024.11.18. 17:30)

²⁰⁰ 24/2023. (XII. 5.) AB határozat 4. o. <https://njt.hu/jogszabaly/2023-24-30-75> (letöltve: 2024.11.18. 17:30)

„a Kúria jogértelmezése alapján tehát, amikor az örökös számára kiderül, hogy mely időponttól örökös, akkor már rendelkeznie kell vagy kellene a szerzési képességgel is.”²⁰¹ „Az Alkotmánybíróság mindezek alapján megállapítja, hogy az eljáró bíróságok jogértelmezése az aktív örökléshez való jogot és a passzív örökléshez való jogot is aránytalanul korlátozza, így ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével.”²⁰² Ezáltal az örökösnek lehetősége nyílik arra hogy a szerzőképességét a hagyatéki eljárásra biztosítsa. Nem érheti az a váratlan helyzet, hogy éppen egy elhalálozott szülője után kimarad annak vagyonának elosztásból.

V. AZ EURÓPAI UNIÓ KAPCSOLATA A FÖLDFORGALMI SZABÁLYOZÁSSAL

„Az EU joganyagából a földforgalmi viszonyok szabályozása szempontjából jelentőséggel bírnak mind az elsődleges, mind a másodlagos jogforrások (pl. a közös agrárpolitika keretében született előírások).”²⁰³ De „Az Európai Unió Működéséről szóló Szerződés (EUMSZ) 345. cikke alapján a Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet.”²⁰⁴ Viszont a politika síkján az EU az agrárium jövőjét befolyásoló célokat fogalmazott meg a tagállamoknak. Ez a Közös Agrárpolitikai keretében valósul meg így ennek kiemelt célkitűzéseit az EUMSZ. 39. cikke határozza meg számunkra. Így láthatjuk, hogy: „a) *mezőgazdasági termelékenység növelése a műszaki fejlődés előmozdításával, valamint a mezőgazdasági termelés ésszerű fejlesztésének és a termelési tényezők, így különösen a munkaerő lehető legjobb biztosításával, b) ily módon a mezőgazdasági népesség megfelelő életszínvonalának biztosítása, különösen a mezőgazdaságban dolgozók egy főre jutó jövedelmének növelésével, c) piacok stabilizálása; d) az ellátás hozzáférhetőségének biztosítása; e) a fogyasztók elfogadható ár ellenében történő ellátásának biztosítása.*”²⁰⁵ A 40-41. cikkek pedig kiegészítik a 39. cikket.²⁰⁶

Fontos kiemelni, hogy nem kizárólag a Közös Agrárpolitikán keresztül van az Európai Uniónak hatása a földforgalmi szabályozásokra hiszen a tagállamok szempontjából „az uniós jog elsődleges jogforrásai fontosak, így az (a) EUMSZ, (b) emberi jogok (különösen a tulajdonhoz való jog) kapcsán az Európai Unió Alapjogi Chartája, (c) illetve a korábban ismertett

²⁰¹ Réfi 2024, 165. o.

²⁰² 24/2023. (XII. 5.) AB határozat (letöltve: 2024.11.18. 17:30) 5. o.

²⁰³ Szilágyi János Ede- Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása, Agrár-Környezetjog 23. szám 2017. 7. o. <https://ojs3.mtak.hu/index.php/JAEL/article/download/2456/1775/> (letöltve: 2024. november 18., hétfő, 23:42:42)

²⁰⁴ Varga Zoltán: A termőföldre vonatkozó tagállami szabályozások az Európai Unió Bírósága előtt, Európai Jog, 2020, 1. o. <https://szakcikkbazis.hu/doc/7442920> (letöltve: 2024. november 18., hétfő, 19:48:03)

²⁰⁵ Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 2012, 17. o. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT>

²⁰⁶ Uo. 17. o. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT>

csatlakozási okmányok.”²⁰⁷ „Bár tételes anyagi jogi szabályokat a szerződésekben nem találunk, mégis – mint ahogyan az élet valamennyi területén, így- a termőföld tulajdonjogának tekintetében is megjelennek olyan nem kimondottan földjogi viszonyokat szabályozó rendelkezések, melyek alapvetően befolyásolták és befolyásolják a ma hatályos szabályozás kialakulását.”²⁰⁸ Ilyeneket láthatunk a személyek, szolgáltatások áruk és a tőke szabad mozgásának körében.

1. A „dán jogeset”, avagy a Festersen-ügy rövid ismertetése

„Uwe Kay Festersen német állampolgár 1998-ban megszerezte egy Dániában, Dél-Jütland megyében fekvő mezőgazdasági földterület tulajdonjogát.”²⁰⁹ „Festersen nem létesített állandó lakóhelyet a fenti területen, így az illetékes hatóság, a megyei mezőgazdasági bizottság felszólította - amennyiben nem mentesült a hasznosítási kötelezettség alól, vagy nem tett eleget a helybenlakás követelményének-, hogy hat hónapon belül idegenítse el az ingatlant.”²¹⁰ Mivel Festersen úr nem tett eleget a felszólításba foglaltaknak, helyi bíróság pénzbüntetést szabott ki rá a mezőgazdasági törvény megsértése miatt”²¹¹ Mindezek ellenére „Festersen úr fellebbezett az ítélettel.”²¹² „A helybenlakás feltételre vonatkozó, tőke szabad mozgását korlátozó előírás kapcsán a dán kormány a termőföldek hagyományos, közvetlen hasznosítással történő kihasználásának megőrzésére, a mezőgazdasági területek tulajdonosaik általi művelésére, a vidéki népesség megtartására és a rendelkezésre álló területek ésszerű használatának előnyben részesítésére, mint közérdekű célra hivatkozott.”²¹³ „A Bíróság a C-370/05. számú ítéletében rögzített hogy önmagában a helybenlakás kötelezettség előírása nem jár együtt a személyes hasznosítási, művelési kötelezettséggel illetve a rendelkezésre álló földterületek ésszerű használatának előnyben részesítése csak olyan tagállamban fogadhatóak el, ahol a mezőgazdasági termőföldek korlátozott természeti erőforrást jelentenek, és a cél az ilyen földterületek spekulatív célú megszerzésének megakadályozás.”²¹⁴ Itt alapvetően egy birtokpolitikai elv érvényesülését láthatják, akár csak a hazai szabályozásban.

²⁰⁷ Szilágyi 2017, 7. o.

²⁰⁸ Ember Alex: Magyar földjogi szabályozás az Európai Unió tükrében, Európai Jog, 2016, 1. o. <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/2050275> (letöltve: 2024. november 20., szerda, 21:18:21)

²⁰⁹ Uo. 4. o.

²¹⁰ Uo. 4. o.

²¹¹ Uo. 4. o.

²¹² Uo. 4. o.

²¹³ Uo. 5. o.

²¹⁴ Európai Unió Bíróság C-370/05. számú ítélete <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX%3A62005CC0370>

A bíróság végül a döntésének 54 és 56. pontjában kimondta: „*Nem ellentétes a tőke szabad mozgására vonatkozó rendelkezésekkel a helyben lakásnak a mezőgazdasági törvényben megállapított követelménye. Ez attól függetlenül érvényes, hogy a mezőgazdasági földterület önmagában működőképes gazdaságnak minősül-e, vagy hogy a rajta álló lakóépület belterületen fekszik-e.*”²¹⁵

²¹⁵ Európai Unió Bíróság C-370/05. számú ítélete <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX%3A62005CC0370>

VI. ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

Elmondhatjuk, hogy a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági ingatlanok tulajdonszerzésében jelentős eltéréseket láthatunk. Teljesen nyilvánvaló a föld tulajdonjogának megszerzésének speciális szabályozottsága, hiszen ahol mezőgazdasági tevékenységet folytatnak ott igény van erre, mind állami mind pedig a társadalom azon rétegének tekintetében, akiknek az agrárium jelenti a megélhetést, egyúttal a jövőt is. A Ptk. alapján is nevesített különböző tulajdonszerzési módok legyen az eredeti vagy származékos, természetes kiinduló pontot adnak az ingatlanok megszerzéséhez így termőföldek esetében is, de az Fftv. és Fétv. és a hozzájuk kapcsolódó jogszabályok, (bíróági gyakorlat) részletesebben egyben szigorúbban szabályozza: korlátokat és feltételeket állít fel mind a tulajdonszerzési jogcímek, jogalanyok, illetve ezek jóváhagyásának esetében. Figyelembe véve a hasonlóságok és eltérések relevanciáját szeretném a kutatásom logikai menetének alapján ismertetni legtöbbjüket a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági ingatlan(ok) tulajdonjogának megszerzésének vonatkozásában.

1. Adásvételi szerződés

Hasonlóságok:

- Elmondhatjuk, hogy mind a mezőgazdasági és mind a nem mezőgazdasági ingatlanok adásvételi szerződéseinek esetében szükséges az írásbeli forma
- Szükség van tulajdonjog bejegyzési kérelemre az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez

Különbségek:

- Szükséges a földművesi minőség a termőföldek megszerzéséhez
- Az elővásárlási jog esetében a Fftv. jogszabály által meghatározott sorrendet állít fel a földműves jogalanyok számára
- A mezőgazdasági ingatlan értéke Forint mellett, aranykoronában is meg van határozva
- Az ingatlanügyi hatóság mellett a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság is részt vesz a tulajdonjog megszerzésének jóváhagyásában
- Az Fftv. meghatározza a mezőgazdasági szakképesítés nélküli jogalany szerzőképességét 1 hektárban
- Földműveseknek 300 hektár a földszerzési maximum és 1200 hektár a birtokszerzési maximum (adott esetben túlléphető 1800 hektárig bezárólag)

- A termőföld adásvételi szerződés alaki kellékeinek tekintetében lényeges elem a biztonsági okmány (zöldpapír) a jogszabály által meghatározott biztonsági kellékekkel

2. Csereszerződés

Hasonlóságok:

- Az adásvételi szerződés szabályai irányadóak
- Írásbeli forma
- Kölcsönös átruházás szükséges

Különbségek:

- A mezőgazdasági ingatlanok esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges
- Helyi földbizottság ebben az esetben is jogosult állásfoglalásra
- A csere tárgyát képező földrészlet azonos településen fekszik a szerző fél tulajdonában lévő földekkel
- Legalább az egyik szerző fél helyben lakónak minősül, vagy mezőgazdasági üzemközpontja a csere a tárgyát képező föld 20 km-es körzetében helyezkedik el.

3. Ajándékozási szerződés

Hasonlóságok:

- Érvényesülnek a Ptk.-be foglalt általános szabályok: a szerződés írásbeli formája, az ajándékozó átruhazza a dolgot a megajándékozottra (birtokbaadás), a megajándékozott köteles átvenni. Lényegi pont, hogy ingyenesen történik.

Különbségek:

- Mezőgazdasági ingatlanok esetében érvényesülnek a Fftv. -ben tételesen rögzített szerzési korlátok alanyi oldalon, mivel átruházni kizárólag az államra, bevett egyház és annak belső egyházi jogi személyére, önkormányzatra, illetve közeli hozzátartozóra lehet. Azonban ellentétben a termőföld adásvételi és csereszerződéssel itt nincs szükség mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.

4. Elővásárlási jogosultság

Hasonlóságok:

- Álláspontom szerint itt nincsenek jelentős hasonlóságok, de ugyanúgy mindkét esetben tehát a mező és nem mezőgazdasági ingatlanoknál egyaránt egyfajta előjogot biztosít a harmadik személyekkel szemben.

Különbségek:

- Különbségek bőven akadnak hiszen az Fftv. a termőföldekre egyfajta törvényi úgynevezett jogszabályon alapuló elővásárlási jogot biztosít a földműveseknek, mely megelőzi a szerződésen alapulót. Sőt kiemelném, hogy a jogalkotó egyedi sorrendet azon belül pedig ranghelyeket állított fel, ezzel is szigorítva a leendő tulajdonjog szerző személyek lehetőségeit. Látható, hogy nagy előnyt élveznek a földműves, főként a helyben lakó szomszédok és a helyben lakók. Nem mellesleg az egyéb szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi az Fftv. -ben rögzített elővásárlási jog.
- Az Fftv. értelmében a következő jogalanyok bírnak elővásárlási joggal: állam, tulajdonostárs, földhasználó földműves, helyben lakó szomszéd, ökológiai gazdálkodó-vetőmag előállító- állattartótelep üzemeltető, helyben lakó, földműves (20km)

5. Elbirtoklás

Hasonlóságok: Véleményem a szerint a Ptk. rendelkezései irányadóak, de a Fftv. - ben foglalt eltérésekkel. A 15 éves elbirtoklási idő teljes mértékben érvényesül mindkét esetben.

Különbségek: termőföldek elbirtoklásának esetében az elbirtoklónak meg kell felelnie az Fftv. -ben rögzített szerzési feltételeknek és az elbirtoklás alatt az elővásárlási jogát nem gyakorolhatja. Bár nem szükséges a helyi földbizottság jóváhagyása, - mely álláspontom szerint teljesen logikus jogszabályi rendelkezés- de be kell szerezni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Vármegyei Kormányhivatal) jóváhagyását.

6. Kisajátítás

Hasonlóságok: Jellemzően itt csak a Polgári törvénykönyv és a kisajátításról szóló törvény rendelkezései az irányadóak, mivel sem a Fftv. és sem pedig az Fétv. nem tartalmaz a termőföldekre vonatkozó *lex specialis* szabályokat.

7. Öröklés

Hasonlóságok: A törvényes öröklésnél az irányadó jogszabály a Ptk., mivel az Fftv. szabályozásának hatálya nem érinti a mezőgazdasági ingatlanokat. Így elmondhatjuk, hogy a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági ingatlanok egy közös jellemzője és az Fftv. -ben rögzített szerzési korlátok nem érvényesülnek: nincs szükség földműves minőségre a hagyaték átszállásnak pillanatában (örökhagyó halálakor) és mindemellett a 300 hektáros földszerzési és 1200 hektáros birtokszerzési korlát sem érvényesülhet.

Különbségek: A végintézkedés esetében a jogalkotó - immáron helyesen - kiterjesztette a Fftv. hatályát. Így szerzési korlátozások vonatkoznak a végrendelet, halál esetére szóló ajándékozás és öröklési szerződés esetében. Tehát mikor az örökhagyó elhunyt, már akkor fenn kellene állnia a földműves minőségnek, de ezt a 24/2023. AB határozat felülírta (Kúria álláspontját megvétózva) így elegendő a hagyatéki eljárás idejére beszerezni/megszerezni a földművesi státuszt.

VII. DE LEGE FERENDA JAVASLATOK

1. Javaslom, hogy a mezőgazdasági generációváltás elősegítése, és a kiskgazdák termőföldtulajdon szerzésének serkentése érdekében a földműves személyek telekadómentessége az 1 hektár alatti művelés alól kivont ingatlanok esetében ne kizárólag 1 évre szóljon, hanem minimum 2 évre és ne egyénileg kerüljön bizonyításra a mezőgazdasági tevékenység végzése az adott ingatlanon (termőföld), hanem a hatóságok által hivatalból. Ez összefüggésben áll a termőföld tulajdonjogának megszerzésével hiszen én nem csupán jogilag, hanem jogpolitikai síkon is szeretném támogatni hazánk agráriumban szolgáló gazdákat, a már így is nehéz és válságos időkben (Háború, infláció). Mindezek hatására a tulajdonjog megszerzésének a kedve, avagy „vásárlói kedv” is növekedne, sőt a gazdák egyébként sem alacsony adminisztrációs terhei csökkennének.
2. Mindezek mellett fogalmazom meg azt a javaslatomat, hogy az elővásárlási jogosultság esetében kerüljön kibővítésre az Fftv. -ben rögzített rangsor a földet használó földművest megelőzően a *fiatal földműves jogosultra*, azzal, hogy a fiatal földműves kor alapján történő meghatározása 16-30 év között kerüljön meghatározásra, illetve a fiatal földműves esetében is legyen irányadó a helyben lakó szomszéd és helyben lakó minőség használata. Mindez szoros összefüggésben van a NAK által is oly sokszor használt (föld)birtokpolitikával (Fiatal gazdák, gazdaságátadás támogatása, vagyis a generációváltás elősegítésével, így megőrizve a hazai mezőgazdaság versenyképességét)
3. Javaslom továbbá, egy Földforgalmi törvénykönyv létrehozatalát, mivel a termőföldek szabályozása olyannyira szerteágazó, hogy ez hatalmas segítséget nyújtana mind a jogalkalmazó földműveseknek, igazságszolgáltatásban dolgozóknak, mind pedig a jogalkotónak.

Érveimet a következőkben állapítom meg:

1. Gyakorlatilag azzal, hogy félévente módosul az Fftv. (akár az Fétv. is) sérül az Alaptörvényünkben is rögzített jogbiztonság követelménye, hiszen felmerülhet és fel is merül a jogalkalmazókban a bizonytalanság gondolata, így ennek kiküszöbölése okán tartom szükségesnek egy átfogó, novelláris módosítással „megfűszerezett” Földforgalmi kodifikáció megkezdését.

2. Álláspontom szerint hiába módosul félévente az Fftv., mivel tökéletes jogszabály nincs, pusztán törekedni kell/lehet rá, de ennek feloldására szolgálna egy stabil Földforgalmi törvénykönyv.

Végezetül pályamunkámat a következő idézettel zárnám, melyben összefoglalom a mezőgazdasági ingatlanok „különös és bonyolult” szabályozottságát:

„Az élet útja rögös, a mezőgazdaságé még inkább.”

Hartay Csaba

FORRÁSJEGYZÉK

Irodalom:

Anka Márton Tibor: A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról, HVG-ORAC Lap - és Könyvkiadó Kft, Budapest, 2021.

Boóc Ádám – Sándor István: Előadásvázlatok a polgári jog általános tanaiból, 5. átdolgozott és bővített kiadás, Patrocinium, Budapest, 2014.

Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Kocsis Bianka – Olajos István – Kókai Kunné Szabó Ágnes–Szilágyi János Ede: Agrárjog, A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2020.

Fábián Ferenc: Előadás vázlatok dologi jog köréből, 2. Átdolgozott kiadás, Patrocinium, Budapest, 2016.

Földi András: A jóhiszeműség és tisztesség elve. Intézménytörténeti vázlat a római jogból napjainkig, 2001.

Földi András – Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, 23. átdolgozott és bővített kiadás, 2019.

Fuglinszky Ádám – Tókey Balázs: Szerződési jog - Különös rész, ELTE Eötvös kiadó, Budapest, 2022.

Lenkovics Barnabás: Polgári jog vázlata, ELTE Jogi Továbbképző Intézet, Osiris Kiadó, Budapest, 2001.

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara: Erősödő agrár- és élelmiszergazdaság, jólétében gyarapodó vidék, 2023.

Réfi Bálint: Észrevételek az Alkotmánybíróság 24/2023. (XII.5.) AB határozatához, Magyar Jog, 2024.

Sándor István: Előadásvázlatok a kötelmi jog különös részéből, Patrocinium, Budapest, 2012.

Sándor István: Polgári jog I. – Jogi szakvizsga könyvek – Polgári jog alapelvei, az ember, mint jogalany, a személyiségi jogok, dologi jog, 4. átdolgozott kiadás, Patrocinium, Budapest, 2021.

Sándor István: Polgári jog I. – Jogi szakvizsga könyvek – Polgári jog alapelvei, az ember, mint jogalany, a személyiségi jogok, dologi jog 5. átdolgozott kiadás, Patrocinium, Budapest, 2024.

Trócsányi László – Schanda Balázs – Csink Lóránt: Bevezetés az alkotmányjogba, 7. átdolgozott kiadás, HVG – ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2020.

Verebics János: Kötelmek, szerződések joga az új Ptk.-ban, HvgOrac Lap-és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2014.

Vékás Lajos – Gárdos Péter: Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvhöz, 1.kötet, Wolters Kluwer Hungary, Budapest, 2020.

Vékás Lajos – Gárdos Péter: Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvhöz, 2. kötet, 2. átdolgozott kiadás, Wolters Kluwer, Budapest, 2018.

Wellmann György: Polgári jog, Dologi jog, 4. Átdolgozott, bővített kiadás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021.

Jogforrások:

Az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EUMSZ)

Az Európai Unió Alapjogi Chartája II. Cím, Szabadságok, 17. cikk - A tulajdonhoz való jog
Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25.

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Fftv.)

2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (Fétv.)

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

1997.évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

109/1999.(XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról

47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól

Európai Unió Bírósági, Alkotmánybírósági, Bírósági határozatok:

Európai Unió Bíróság a C-370/05. számú ítélete

17/2015. (VI. 5.) AB határozat

24/2023. (XII.5.) AB határozat

BDT2020. 4180

Internetes források:

Aranykorona, mint földmérték mutató 2015. <https://www.magro.hu/agrarhirek/aranykorona-mint-foldmertek-mutato/>

Aszalós Dániel – Bányai Krisztina – Főnyiné Kazareczki Andrea – Vitál-Eigner Beáta: Ingatlanjog II. Wolters Kluwer Hungary Kft. (MeRSZ.hu) 2019. https://mersz.hu/dokumentum/m741YOV1767__1/#m741YOV1767_book1

Ember Alex: Magyar földjogi szabályozás az Európai Unió tükrében, Európai Jog, 2016. <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/2050275> (letöltve: 2024. november 20., szerda, 21:18:21)

Cseh Tibor András: A művelési ág változás legfontosabb szabályai, 2024. https://agrokep.vg.hu/kozelet/a-muvelesi-ag-valtozas-legfontosabb-szabalyai-33727/?fbclid=IwY2xjawHBKU5leHRuA2FlbQIxMAABHVwov-TCdwyRz-MF-x7r0gfwayqCLhY22xgfTTqPWCKxHD1JqCS1TVDY7g_aem_xbRo0wO6LZ3ovr6E1gDAmQ#:~:text=A%20k%C3%B6vetkez%C5%91%20m%C5%B1vel%C3%A9si%20%C3%A1gakat%20k%C3%BCl%C3%B6nb%C3%B6ztetj%C3%BCk,%C3%A9s%20f%C3%A1s%C3%A1dtott%20ter%C3%BClet%2C%20illetve%20halast%C3%B3

Főnyainé-Kazareczki Andrea-Tolnai Ildikó: Ingatlanjog I., 2. átdolgozott kiadás (MeRSZ.hu) 2019. https://mersz.hu/dokumentum/m737YOVYOV1809__1/#m737YOVYOV1809_book1

Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése, Miskolc, 2019. https://real.mtak.hu/93383/1/jav_PRESS_vegl_beliv_HornyakZs_Monografia_20190226.pdf (letöltve: 2024. november 2., szombat, 12:00:37)

Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, THEMIS: Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata, 2014. https://edit.elte.hu/xmlui/bitstream/handle/10831/34335/THEMIS_2014_jun.pdf;jsessionid=63EB1C5B07DC723F09299590D7103486?sequence=21 (letöltve: 2024. október 29., kedd, 18:46:59)

KSH, Agrárium, végleges adatok 2023. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-vegleges-adatok/index.html>

Kúria: „A Fölforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye 2018. https://kuria-birosag.hu/hu/joggyak_csop/foldforgalmi-torvennyel-kapcsolatos-perek-gyakorlata-targykoreben-felallitott

Kúria: XXV. számú Polgári Elvi Döntés az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről https://kuria-birosag.hu/hu/elv_dont/xxv-ped

Kisfaludi András- Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, Polgári Jogi kodifikáció 6.sz., 2003. <https://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlas-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507>

Nemzeti Földügyi Központ foldalap.am.gov.hu/a_szervezet

Szilágyi János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása, Agrár-Környezetjog 23. szám, 2017. <https://ojs3.mtak.hu/index.php/JAEL/article/download/2456/1775/> (letöltve: 2024. november 18., hétfő, 23:42:42)

Varga Zoltán: A termőföldre vonatkozó tagállami szabályozások az Európai Unió Bírósága előtt, Európai Jog, 2020/1. <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/7442920> (letöltve: 2024. november 18., hétfő, 19:48:03)

Vidékfejlesztési Minisztérium: Nemzeti Vidékstratégia- 2020, 2. Átdolgozott változat, 2011. https://mtvsz.hu/dynamic/nvs_tervezet_skv_alap_20111130.pdf

