

MISKOLCI EGYETEM
Állam- és Jogtudományi kar
Miskolc

TDK dolgozat

A földforgalmi törvény összevetése hatályos törvényünkkel különös tekintettel a termőföld tulajdonszerzésre, átruházásának lehetőségeire, korlátaira, a spekulációs földszerzések elleni fellépésre

Comparison of our operative agricultural law with the new regulations focusing on the rules of acquisition and transfer of ownership of soil, its limitations and the government's response to the speculative contracts

Konzulens:
Dr. Csák Csilla
Egyetemi Docens
Munkajogi és Agrárjogi Tanszék

Készítette:
Kiss Márton
Jogász Szak
Nappali Tagozat

Miskolc, 2013

Tartalomjegyzék

Bevezetés	4
I. A termőföld tulajdonszerzés szabályozásának történeti előzményei Magyarországon	7
II. A termőfölddel kapcsolatos szabályozás Magyarországon	10
II.1. A termőföldtulajdon és használat jogi szabályozásának alapjai	10
II.1.1. A termőföldtörvénnyel kapcsolatos Alkotmánybírósági Határozat	10
II.1.2. Magyarország csatlakozási okmánya, hatása a magyar agrárszabályozásra	11
II.1.3. Az alaptörvény és a magyar termőföldek védelme	13
II.2 A földjogi szabályozás koncepciója	13
II.2.1. A földforgalmi törvény, mint a földügyek rendezésének első eleme	14
II.2.2. Mezőgazdasági föld tulajdonszerzési feltételei	16
II.2.3. A földtulajdonszerzést tiltó rendelkezések	18
III. A spekulációs földszerzések elleni fellépés	20
III.1. A tulajdon átruházási szerződések eljárási szabályai	20
III.2. Az elővásárlási jog	20
III.3. A zsebszerződések elleni fellépés	21
IV. Uniós kitekintés – joggyakorlat	26
IV.1. Az Európai Unió termőföld-szabályozása	26
IV.2. A Közös Agrárpolitika kialakulása	26
IV.3. A Közös Agrárpolitika hatálya, kedvezményezettjei	27
IV.4. Az Európai Unió Bíróságának joggyakorlata	28
IV.4.1. Összességében kell egy ország agrárjogát értékelni	28
IV.4.2. A tagállami szabályozás módosítása az átmeneti időszakban	28
IV.4.3. Jogszerűnek minősített közérdekű célok	29
IV.4.4. Korlátozó intézkedések	29
IV.5. Egyes tagállamok szabályozása	29
IV.5.1. A földviszonyokat átfogóan szabályozó kötött rendszerek	31
IV.5.1.1. Dánia földszabályozása	31
IV.5.1.2. Portugália földszabályozása	33
IV.5.1.3. Spanyolország földszabályozása	33
IV.5.1.4. Olaszország földszabályozása	34
IV.5.1.5. Franciaország földszabályozása	35
IV.5.2. A földviszonyokat átfogóan szabályozó kevésbé kötött rendszerek	36
IV.5.2.1. Németország földszabályozása	36
IV.5.2.2. Ausztria földszabályozása	38
IV.5.3. A földviszonyokat csak részlegesen szabályozó rendszerek	39

IV.5.3.1. Belgium földszabályozása.....	39
IV.5.3.2. Luxemburg földszabályozása.....	40
IV.5.3.3. Hollandia földszabályozása.....	40
IV.5.3.4. Angolszász szabályozás	41
<i>IV.5.4. A nyugat-európai államok földszabályozásának lényeges ismérvei</i>	<i>42</i>
<i>Záró gondolatok</i>	<i>43</i>
<i>Irodalomjegyzék</i>	<i>45</i>

Bevezetés

Hazánk 2004. május 1. napján csatlakozott az Európai Unióhoz. Többek között ez országunk agrárjogi szabályozására is hatással volt, különösképpen a termőföld tulajdonszerzés módozataira. Az így kialakult átmeneti idő, melyben Magyarország feladata a magyar földszabályozás rendezése, reformálása volt, a végéhez közeledik. Ezt a folyamatot nehezítette, hogy négyévente a kormányzó pártok saját gazdaságpolitikai elképzelésük alapján változtatták a földszabályokat, így nem volt lehetőség a földet érintő kérdések rendezésére. Ezt a tendenciát szakíthatja meg a dolgozatomban későbbiekben kifejtett földforgalmi törvény¹ amely mivel sarkalatos törvény, így annak módosítása kétharmados többség esetén lehetséges, ezáltal képes lehet arra, hogy végképp lezárja a több mint húsz éve folyó földrendezési folyamatot. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a sarkalatos törvénykénti agrárszabályozás végérvényű lenne, hiszen az ellenzék köreiből - többek között - az említett földforgalmi törvényt még hatályosulása előtt már a jogállamiságba ütköző tényként említik, fő célként kitűzve annak mielőbbi megváltoztatását.² Kérdéses, hogy ilyen körülmények között vajon hatályban marad-e addig, amíg a hozzá fűzött remények és elvárások, azaz a mezőgazdasági reform teljes egészében megvalósul?

A földügyek rendezése - mint a későbbiekben látjuk majd - nem egy egyszerű feladat. Azon kívül, hogy a magyar agrárium szabályait a jelenlegi és jövőbeni hazai gazdaságra tekintettel kell kialakítani, változtatni, meg kell felelnie különböző nemzetközi követelményeknek is. Ilyen alapvető előírások például a letelepedés szabadsága és a vállalkozás szabadsága, melynek megsértése esetén a szabályozást elutasítja az Európai Unió. Ezen követelmények főleg a föld tulajdonszerzés lehetőségeire, korlátaira vonatkoznak, melyek pontos meghatározására szükség van az átlátható és ésszerű mezőgazdasági birtokviszonyok kialakítására.

Dolgozatommal szeretném bemutatni, milyen változásokon ment át a magyar termőföld tulajdonlás szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozás előtt, a csatlakozás során mely szabályok változtak, azaz milyen kötelezettségeket vállalt hazánk a csatlakozással, valamint milyen jogosultságok, támogatások jártak e kötelezettségekkel együtt. Ennek megfelelően e tanulmány elején a magyar földszabályozás történeti fejlődésével foglalkozom, témámra tekintve a második világháborút követő időszaktól kezdve, hogyan változtak a birtokszerkezetek a különböző birtokpolitikai elképzelések és célok alapján. Ezt követően a jelenleg hatályos földtörvényünk rendelkezéseit ismertetem, így összehasonlítási alapot szolgáltatva a földforgalmi törvény elemzéséhez. Terjedelmi okokból a földforgalmi törvény szabályozása kapcsán a haszonbérletre vonatkozó szabályokat nem fejtem ki részletesen, hogy a tulajdonszerzés feltételeire, a föld átruházásának lehetőségeire, az ezzel kapcsolatos hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárásra,

¹ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

² http://hvg.hu/itthon/20131109_Felszamolna_ketharmados_torvenyeket_az_MS,
letöltés ideje: 2013. november 16.

valamint az elővásárlási jog alakulására rendelt szabályok ismertetésére, kifejtésére érdemi módon sort keríthessek.

Habár a dolgozat központi témája a termőföldről szóló törvény, illetve „utódai”, külön figyelmet szentelek a törvény által nyitva hagyott kiskapuk kihasználása során létrejött úgynevezett zsebszerződéseknek. Mint említettem, a tulajdonszerzési korlátok szabályozása központi feladat a magyar agrárszabályozás újítása során, hiszen a még hatályban lévő törvényünk e szabályozása számtalan módon kijátszható, így utat engedve az ilyen spekulációs szerződéseknek.

Azért sürgető a hatályos törvényünk e réseinek kiküszöbölése, mivel az ily módon létrejött szerződések lehetőséget adtak - egyes vélemények szerint - több százezer hektárnyi földterület külföldi „fantomtulajdonoshoz” kerülésének. Az ilyen spekulációs szerződések során átjátszott földek területéről pontos adatot jelenleg nem lehet tudni. E zsebszerződések eleve semmissek. A legtöbb termő- és erdőterületet spekulációs célból nem azért vásárolták meg, hogy azon gazdálkodjanak, hanem, hogy azt felparcellázva, nagy haszonnal építési telekként értékesítsék. Ezt a problémát a jogalkotó többek között úgy kívánja rendezni, hogy a földszerzést hatósági jóváhagyáshoz köti, így ellenőrizve és felügyelve a földek forgalmát. A hatósági jóváhagyási eljárást részletesen a vonatkozó fejezetben taglalom, tekintettel e - lehetséges - megoldás jelentőségére.

Végezetül bemutatom az Európai Unió termőföld szabályozás rendszerét, kiemelve a Közös Agrárpolitika rendszerét, sajátosságait, alapelveit illetőleg az Európai Unió Bíróságának joggyakorlatát, döntéseinek hatását az uniós földszabályozásra. Mint láthatjuk majd, maguk a tagállamok is eltérően rendelkeznek az országuk agrárszabályozásáról. Ennek kapcsán fogom bemutatni több - köztük főleg a dán, német és francia - tagállam földforgalmi szabályait, azok igazodását az uniós szabályozáshoz. A tagállamok földviszonyait érintő szabályok bizonyos alapvetéseket eltekintve jelentősen eltérnek egymástól. Ennek megfelelően e dolgozat terjedelmében - tekintettel arra, hogy a magyar szabályozás a központi téma - alkalmatlan azok széleskörű ismertetésére, így a témám szempontjából ideillő ismérvekkel foglalkozom tüzetesebben. A tagállamok földszabályozása során a földtulajdon megszerzésének esetköreit, az eltérő birtokmaximumok és birtokminimumok, a használati jog, a földöröklés alakulását vázolom fel. Külön említést érdemel véleményem szerint, hogy némely tagállam milyen szabályokkal rendeli védeni belföldi termelőit az uniós kötelezettségek dacára, külön szabályokat és feltételeket szabva ezzel a más tagállami, valamint a külföldi - az Európai Unió kívüli - állampolgárok földtulajdonszerzéséhez és használatához. E szabályok nem feltétlenül ellentétesek az uniós alapelvekkel, ám jelentősen korlátozzák a nem belföldi állampolgárt a föld tulajdonjogának megszerzésében, amikor helybenlakási kötelezettséget írnak elő ahhoz, hogy egyáltalán valaki jogosult legyen a földszerzésre.

Mivel az említett földforgalmi törvény még nem lépett hatályba, így annak gyakorlati érvényesülését nem tapasztalhatjuk, ez alapján annak szabályait elméleti megközelítésből vizsgálom, összehasonlítva azt a jelenleg hatályos törvényünkkel.

A dolgozat tág témájára tekintettel az egyes jogterületeket érintő kérdéseket különböző kutatási módszertanok felhasználásával közelítem meg. Ez alapján alkalmazom a történeti módszert a birtokstruktúrák áttekintése érdekében. Az egyes tagállamok szabályozása kapcsán, valamint az uniós kitekintés az érintett jogi területek vonatkozásában

a jogösszehasonlító módszert alkalmazom. A földjogi szabályozás tekintetében annak anyagi és eljárásjogi szabályaira vonatkozóan a leíró módszert alkalmazom. Értékelő-elemző módszert alkalmazva a szabályozás hatékonyságát illető következtetések levonására azon hipotézis megválaszolása érdekében, hogy a mezőgazdasági földek tulajdonszerzésére irányuló szabályozás alkalmas-e az elérendő és célul kitűzött birtokpolitikai elképzelések megvalósítására. A használati kötelmeket e dolgozatban nem vizsgálom, a tulajdoni szabályozást egyes leginkább a spekulációs földszerzések kiküszöbölésére irányuló normák elemzésével értékelem.

I. A termőföld tulajdonszerzés szabályozásának történeti előzményei Magyarországon

Magyarország mezőgazdasági birtokrendszere az 1945. évi VI. törvény, az 1945. március 18-án hatályba lépő földreform hatására gyökeres változásokon ment keresztül. A földreform az ország csaknem minden községét érintette, a megművelt területek 34,8%-a került felosztásra, mintegy 650000 személy között. A földosztással megszűnt az a feudális egyenlőtlenség, amellyel Magyarország egyedül állt a kulturnemzetek között. A földreform célja a feudális nagybirtokrendszer felszámolása volt, ezáltal kialakítva a paraszti magántulajdont, valamint a középbirtokosi birtokszerkezetet. A földreformmal létrejövő, a család foglalkoztatására nem elegendő törpebirtok óriási arányban elszaporodott. A középbirtokosi birtokrendszer kialakítása nem volt sikeres, ugyanis a kis- és törpebirtokosi struktúra jellemzőit hordozta. Az így magántulajdonba adott földek feletti rendelkezés jogát a törvény különbözőképpen korlátozta. Ezen korlátozások három vonalon jelentkeztek: a föld elidegenítésének és megterhelésének 10 éves tilalmában, ezalatt a 10 év alatt az öröklési jog korlátozásában, továbbá abban, hogy a juttatott föld nagymérvű elhanyagolása esetén a törvény lehetővé tette a juttatott föld megvonását. A földreformot szinte minden hazai szereplője polgári demokratikus reformként élte meg, hiszen még nem láthatták a földreform valódi mozgatórugóját.

Az 1945-öt követő, rövid ideig tartó, demokratikus alapon kiépülő államszervezetet 1948/49-től felváltotta a kommunista diktatúrán alapuló államszervezet. A Rákosi vezette Kommunista Párt a földreformmal előkészítette a magyar mezőgazdaság erőszakos kollektivizálását, a kisparaszti magántulajdon egyéni szétzúzását, a kolhoz-modell uralomra jutását, így a földreform a földmagántulajdon illetve használat teljes felszámolásába torkollott.

Az Országgyűlés abból a célból, hogy erősödjenek a földre vonatkozó gazdasági-társadalmi viszonyok szocialista vonásai, érvényesüljön az állami és a szövetkezeti földtulajdon azonos szocialista jellege, valamint a szövetkezeti földtulajdon és földhasználat egysége, növekedjék a földtulajdonosok és földhasználók termelési biztonsága, gazdasági önállósága, és váljék egyszerűbbé a földdel kapcsolatos hatósági tevékenység, továbbá annak érdekében, hogy fokozódjék a termőföld védelme, hasznosítása és termékenységének megóvása, megalkotta az 1987. évi I. törvényt.³ Ez a törvény erősítette a magántulajdonon alapuló piaci viszonyokat a mezőgazdaságban. Ez a törvény egészen az 1994. évi LV. törvény hatályba lépéséig – többszöri módosítással – volt hatályban. A törvény hatálya kiterjedt az erdők kivételével az ország egész területén fekvő minden földre, valamint a földön levő épületre és egyéb építményre, azaz e törvény szerint ingatlanra. Markója Imre szerint ez a törvény nem volt a korábbi törvényeknek sem folytatása, sem szintézise.⁴ A törvény mindenkinek lehetővé tette, hogy termőföld tulajdonjogát megszerezze, igaz területi korlátozással. Külföldi jogi illetve magánszemély is megszerezhetette ingatlan tulajdonjogát adásvétel, csere vagy ajándékozás útján a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyével.⁵

³ 1987. évi I. törvény a földről, preambulum

⁴ Markója Imre: A földről szóló törvényről. Magyar Jog. XXXIV. évfolyam, 4. szám, 289-295. pp.

⁵ 1987. évi I. törvény a földről, 38. § (1)

Megszűnt a személyi és magántulajdon közti megkülönböztetés, a művelési ágankénti birtokmaximum és a foglalkozás szerinti megkülönböztetés.⁶ Tanka Endre szerint 1988-tól a földjog töretlenül a neoliberais agrárpolitikát, tehát a nemzetközi tőkehasznosulás elsajátítási magánérdekének az egyoldalú (a közérdekkel nem egyeztetett) intézményesülését szolgálja.⁷

A rendszerváltást követően a termőföld tulajdoni és használati szabályai jelentős változásokon mentek át⁸. Több jogszabály született a magántulajdoni viszonyok visszarendezésére a szövetkezeti és állami tulajdonból, melyek közül kiemelendő az 1991. évi XXV. törvény, melynek célja „a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlása”. A kárpótlások és támogatások fő célja az életképes családi gazdasági modell kialakítása a tulajdon és használat keretei között egyaránt.

Az 1992. évi I. törvény követve a gazdaságban lejátszódó változásokat, a szövetkezeteket, mint a piacgazdaság egy vállalkozási formáját rögzítette. Fontos szempont volt továbbá, hogy a törvény a nemzetközi szabályozásnak is megfeleljen, kövesse a nemzetközi gyakorlatot. E törvényben a szövetkezet mint a magánszféra egy vállalkozási formájaként jelenik meg, közgazdasági terminológiával élve piaci szereplőként. Az agrárüzemi struktúra átalakítását is jelentette ez a folyamat, mivel a szövetkezetek szerepköre a termelői üzemi modelltől többé-kevésbé a magángazdaságokat segítő és integráló szervezetekké váltak.

Az állami és a szövetkezeti tulajdon átalakítását megvalósító intézkedések eredményeként a magántulajdon aránya időközben folyamatosan nőtt. A tulajdonviszonyok átrendeződése tette időszerűvé a termőföldre vonatkozó 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban Tft.) megalkotását. Ez a törvény a magántulajdonú földek túlsúlyára figyelemmel szabályozta újra a termőföldek forgalmát, használatát.⁹

Megalkotása óta a termőföldről szóló törvény több módosításon esett át, leglényegesebb eleme, hogy 2004. május 1. napjától Magyarország az Európai Unió tagja lett. A külföldiek tulajdonszerzésének kitüntetett figyelmet szenteltek az 1991. december 16-ai Európai Megállapodásban, amely Magyarország és az Európai Közösségek között jött létre. E szerződést a magyar fél kifejezetten azzal a szándékkal kötötte, hogy a szerződés teljesítése felkészítse az Európai Közösségekben való tagságra.¹⁰ Az Európai Megállapodás 44. cikke szerint a kétszer ötévi időtartamú „átmeneti idő alatt fokozatosan, de az átmeneti időszak első szakának végéig a közösségi vállalatok és állampolgárok letelepedéséhez olyan

⁶ Bobvos Pál: A magánszemélyeket érintő termőföld-tulajdonszerzési korlátozások, Magyar jog, XXXV. évfolyam, 7-8. szám, 636-646. pp.

⁷ Tanka Endre: Uniós agrárreform és magyar jogharmonizáció, Gazdaság és jog, XII. évfolyam, 4. szám 3-8. pp.

⁸ Csák Csilla: The changes in the circumstances of arable land's ownership and land tenure from the time of the democratic transformation to our days. *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2007/2, 3-18. pp.; Kurucz Mihály: Critical analyses of arable land regulation in Hungary. *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2007/3, 17-47. pp.; Tanka Endre: Draft amendment of the Act LV of 1994 on arable land by the proposal of the Ministry of Agriculture and Rural Development and the Ministry of Justice and Law Enforcement (no. 41123/4/2007). *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2007/4, 42-49. pp.; Tanka Endre: Why has the general land consolidation no chance in Hungary? *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2006/1, 23-28. pp.

⁹ Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 20-32. pp.

¹⁰ http://euvoval.hu/index.php?op=csatlakozas_attekintes&id=25, letöltés ideje: 2013. április 15.

elbánást nyújt, amely nem kedvezőtlenebb a saját vállalatainak és állampolgárainak biztosítottnál...”¹¹. Az ingatlanok, a föld és természeti erőforrások tulajdona, eladása, hosszú lejáratú bérlete, illetve bérleti joga egy ún. „örökös kivételi listán szerepelt”, amelynek értelmében Magyarországnak addig az időpontig, amíg nem válik az Európai Unió rendes tagjává, a termőföldek vonatkozásában nem kell bevezetnie a nemzeti elbánás elvét az EU vállalatok és polgárok tekintetében.¹²

¹¹ 1994. évi I. törvény a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről, 44. cikk

¹² Szilágyi János Ede: The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land. *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 49-50. pp. Vö. Prugberger Tamás: Reflexiók „A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog fényében” c. fórumcikkhez. *Magyar Jog*, 1998. 5. szám, 276-277. pp.

II. A termőfölddel kapcsolatos szabályozás Magyarországon

II.1. A termőföldtulajdon és használat jogi szabályozásának alapjai

A termőföldet érintő szabályozás jogági, jogterületi elhatárolása körében mind a magánjogi, mind pedig a közjogi szabályozás jellegzetességei megtalálhatók. Polgári jogi szabályozás jelenik meg a kötelmi- és dologi jogi területeit érintően, közigazgatási szabályozás pedig a hatósági tevékenységek tekintetében. Az agrárjoghoz kapcsolódik a termőföldet érintő speciális szabályozás oktatása és kutatása. A földvédelem kérdéskörei a környezetjog, a mezőgazdasági tevékenységhez fűződő adózás a pénzügyi jog tárgyköréhez tartoznak.

A termőföldet érintő tulajdoni és használati kötelekre vonatkozó általános szabályozást a Polgári Törvénykönyv¹³ (Ptk.) tartalmazza. A Ptk-hoz képest speciális szabályozást tartalmaz a Termőföldről szóló törvény (Tft.) Az egyes művelési ágak tekintetében további specializációval találkozunk; a vadászati törvény, az erdőtörvény¹⁴, a szőlőművelést szabályozó törvény¹⁵ stb.

II.1.1. A termőföldtörvénnyel kapcsolatos Alkotmánybírósági Határozat

A termőföldhöz kapcsolódó jogi szabályozásban fellelhető, egyes jogintézmények alkotmányossági normakontrollja két aspektusból ragadható meg, egyrészt az egyes, a szabályozás tárgyát képező jogintézmények aspektusából, másrészt az alkotmányos alapjogok védelme oldaláról. Többek között ilyen alkotmányos alapjogok a tulajdonhoz való jog, mint alkotmányos alapjog, az általános diszkrimináció tilalma, illetve a jogegyenlőség általános elve.¹⁶

A termőföldtörvény különböző szabályokat tartalmaz a belföldi magán- és jogi személyek, illetve a külföldi személyek tulajdonszerzésére is. A magyar köztársasági elnök erre a megkülönböztetésre való tekintettel kért előzetes normakontrollt az Alkotmánybíróságtól¹⁷. Indítványában a tulajdonszerzés ilyen mértékű korlátozásának alkotmányosságát kérdőjelezte meg. Az Alkotmánybíróság(a továbbiakban AB.) szerint, mivel az Alkotmányból az állami beavatkozás mértéke nem vezethető le¹⁸, továbbá a piacgazdaság és versenyszabadság alkotmányossági mércével nem rendelkezik, illetve az AB. korábbi határozataiban kinyilvánította gazdaságpolitikai semlegességét, így az

¹³ Polgári törvénykönyv, 1959. évi IV. törvény

¹⁴ 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről, és az erdőgazdálkodásról

¹⁵ Pl. 2012. évi CCXIX. törvény a hegyközségekről [[wine communities](#)], 20. § (2)

¹⁶ Csák Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, 2010. 69-79. pp.

¹⁷ Az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény

¹⁸ 33/1993. (V.28.) Alkotmánybírósági határozat, ABH 1993, 249. pp.

alkotmányellenességet kizárólag szélsőséges esetben állapítja meg, amennyiben az állami beavatkozás nyilvánvalóan az elérendő államcélal ellentétes¹⁹.

Az AB. a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzőit figyelembe véve a földet, mint jószágot véges jószágnak tekinti, hiszen korlátozott mértékben áll rendelkezésre, nem helyettesíthető és nem is szaporítható. Ezen körülmények alapján az AB. indokoltnak tekinti a földtulajdonlás korlátozását.

Ezt követően a Tft. külföldi személyekre vonatkozó hátrányos megkülönböztetéseit vizsgálták, melyek szerint a külföldi magán- és jogi személyek néhány kivételtől eltekintve termőföld tulajdont nem szerezhetnek. E kérdés vonatkozásában az AB. határozatában amellet foglalt állást, hogy „az alapjognak nem minősülő egyéb jogra vonatkozó, személyek közötti hátrányos megkülönböztetés vagy más korlátozás alkotmányellenessége akkor állapítható meg, ha a sérelem összefüggésben áll valamely alapjoggal, végső soron az emberi méltóság általános személyiségi jogával és a megkülönböztetésnek, illetve korlátozásnak nincs tárgyilagos mérlegelés szerint ésszerű indoka, vagyis önkényes.”²⁰ Eszerint, mivel a szerzés nem alapjogi kategória, a megkülönböztetés nem alapjog tekintetében áll fenn. Tehát a kérdés, hogy önkényes-e a Tft. azon rendelkezése, hogy a külföldi személyek nem korlátozva, hanem kizárva vannak a termőföld tulajdonszerzésből. Az AB. e kérdést úgy ítélte meg, hogy tekintettel a külföldi földárakra, tőkeerőre, a külföldiekkel szembeni szigorúbb védelem tárgyilagos megítélés szerinti ésszerű indoka miatt nem alkotmányellenes.

II.1.2. Magyarország csatlakozási okmánya, hatása a magyar agrárszabályozásra

Magyarország 2004. május 1-én csatlakozott az Európai Unióhoz, és lehetőséget kapott arra, hogy eltérjen az általános uniós jogtól a termőföld tulajdoni kérdésekben.²¹ „Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától számított hét éven keresztül fenntarthatja az ezen okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat. Valamely tagállam állampolgára, illetve egy másik tagállam jogszabályai szerint létrehozott jogi személy a mezőgazdasági földterület megszerzése vonatkozásában nem részesíthető kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amilyenben a csatlakozási szerződés aláírása napján részesült. Valamely tagállam állampolgárára nem vonatkozhatnak szigorúbb korlátozások, mint a harmadik országok állampolgárait. Egy másik tagállam azon állampolgárai, akik önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánnak letelepedni Magyarországon, és legalább három éve

¹⁹ 21/1994. (IV.16.) Alkotmánybírósági határozat, ABK 1994, 170. pp.

²⁰ 35/1994. Alkotmánybírósági határozat

²¹ lásd még: Korényi Sarolta: Uniós csatlakozás és termőföldtulajdon. Magyar Jog, 2003/4, 229-236. pp., továbbá Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 115-130. pp.

folyamatosan jogszerűen Magyarországon laknak és folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, nem tartoznak az előző albekezdés rendelkezéseinek hatálya alá, és rájuk nem alkalmazható más szabály és eljárás, mint amelyet Magyarország állampolgáira kell alkalmazni.”²²

Ezen pontok szerint vonatkozik más szabály a külföldi személyek tulajdonszerzése tekintetében a tagállami állampolgárokra. Belföldi magánszemélyként szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát azon tagállami állampolgár, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, legalább három éve folyamatosan, jogszerűen lakik Magyarországon, és folytat mezőgazdasági tevékenységet, ám csak olyan mértékben szerezhethet termőföld tulajdonjogot, hogy a tulajdonában termőföld legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (AK) értékű legyen.

„Amennyiben az átmeneti időszak alatt Magyarország a mezőgazdasági földterület megszerzését engedélyhez köti, az engedélyezési eljárásnak objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumokon kell alapulnia. A kritériumokat megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni, és azok nem tehetnek különbséget a tagállamok Magyarországon lakó állam polgárai között. Ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre arra nézve, hogy az átmeneti időszak lejártával Magyarországon a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki vagy ennek kialakulása fenyeget, a Bizottság Magyarország kérelmére határozatot hoz az átmeneti időszak legfeljebb három évre történő meghosszabbításáról.”²³

A 2010. február 18-ai Országgyűlési határozat²⁴ alapján Magyarország kérelmet nyújtott be az átmeneti időszak három évre történő meghosszabbítására, tekintettel arra, hogy: a) figyelemmel arra, hogy a Magyarország részére nyújtandó közösségi agrártámogatás csak 2013-tól kezdve éri el az Európai Unió régi tagállamainak az átlagát, b) figyelemmel arra, hogy a magyarországi átlagos földárak még mindig jelentősen elmaradnak az Európai Unió tagállamai többségének földáraitól, ami a mezőgazdasági földterületek 2011. utáni piacának súlyos zavarával fenyeget, c) figyelemmel arra, hogy a rendszerváltozást követően megindult birtokrendezési folyamatok még nem fejeződtek be.

2010. december 20-án az Európai Bizottság úgy döntött, hogy a 2011. május 1-jén lejáró átmeneti időszak meghosszabbítását engedélyezi, így további három év áll Magyarország rendelkezésére a mezőgazdasági reform végrehajtására, hiszen 2014. április 30. napjáig – a földmoratórium lejártáig – a magyar földeket érintő szabályozásnak készen kell lennie.²⁵ A földforgalmi törvény hivatott e kérdéskört rendezni, melyet 2013. június 21. napján fogadta el a Parlament és amelyet 2013. június 28. napján írt alá Áder János köztársasági elnök.

²² Csatlakozási Okmány X. melléklete, 3. pont, A tőke szabad mozgása, 3216-3218. pp.

²³ Csatlakozási Okmány X. melléklete, 3. pont, A tőke szabad mozgása, 3216-3218. pp.

²⁴ 2/2010. (II. 18.) Országgyűlési határozat a nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalom meghosszabbításának szükségességéről

²⁵ Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó 'moratórium' lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog. Európai Jog, 2009/6, 7-16. pp.

II.1.3. Az alaptörvény és a magyar termőföldek védelme

A magyar termőföldek védelme kapcsán szót kell ejteni az Alaptörvényről. Hatályos Alaptörvényünk 2012. január 1. napján lépett hatályba, melynek P) cikke jelenlegi²⁶ (1) bekezdése szerint a „természeti erőforrások, különösen a termőföld... a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”²⁷ E rendelkezés azonban inkább politikai üzenetet hordoz, és viszonylag csekély jogi kötőerővel bír.²⁸ Ezzel szemben az Alaptörvény harmadik módosítása egy komoly rendelkezéssel egészítette ki a korábbi szabályozást, – a P) cikk jelenlegi (2) bekezdésével – melyben sarkalatos törvényhez kötötte a jogalkotó a földforgalmi törvény, a mezőgazdasági üzemre vonatkozó törvény és az integrált mezőgazdasági termelésszervezésre vonatkozó törvény elfogadását. Ezáltal a P) cikk alkalmas arra, hogy stabilitást teremtsen az ágazat alapvető jogviszonyaiban, hiszen az eddigi jogalkotói gyakorlat szerint, a kormányzó pártok négyévente saját gazdaságpolitikai elképzeléseik alapján írták át a földszabályokat.

II.2 A földjogi szabályozás koncepciója

A kormány által 2012. május 30-án nyilvánosságra hozott Földforgalmi törvény vitaanyaga tartalmazza a földjogi szabályozás kitűzött irányait, illetve azt is, hogy a szabályozás több sarkalatos törvény keretében teljesezik ki. Jelenlegi ismereteink alapján készülöben van a földről szóló törvényjavaslat, amely kiegészíti a földforgalmi törvény rendelkezéseit és az Alaptörvényben nevesített szabályozási körök tekintetében előrevetített jogi szabályozás - a mezőgazdasági üzemre vonatkozó²⁹ törvény és a mezőgazdasági termelésszervezésre vonatkozó törvény - még várat magára. A Vidékfejlesztési Minisztérium tervei szerint a fent említett törvényeket egészíti ki egy végrehajtási jellegű törvény is, amely az előbbi jogszabályok végrehajtásának részleteit tartalmazza majd.

²⁶ Vagyis a 2012. január 1. napján hatályba lépett Alaptörvény P) cikkének csak egy bekezdése volt. Az Alaptörvény 2012 decemberében elfogadott harmadik módosítása az P) cikk eredeti szövegét immáron, mint a P) cikk (1) bekezdését nevesítette, és az új – sarkalatos szabályozásra vonatkozó rendelkezéseket a P) cikk (2) bekezdésébe illesztette.

²⁷ Magyarország Alaptörvénye, P cikk, (1)

²⁸ A cikk elemzése kapcsán lásd: Raisz Anikó: A Constitution's Environment, Environment in the Constitution: Process and Background of the New Hungarian Constitution. *Est Europa – La Revue, Special Edition*, 2012/1, 37-70. pp.

²⁹ Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012. (56. évf.) 2. sz. 118-136. pp.

II.2.1. A földforgalmi törvény, mint a földügyek rendezésének első eleme

Az új földforgalmi törvényt 2013 június 21. napján fogadta el a Parlament, és amelyet Áder János köztársasági elnök 2013. június 28-án írt alá, mely a termőfölddel kapcsolatos átfogó szabályozásnak csak az első eleme. A törvény fokozatosan lép majd hatályba, 2013. december 15. napján lép hatályba főszabály szerint, ám egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére maga a törvény rögzít eltérő hatálybalépési időpontot. A földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét szabályozó egyes rendelkezések, a haszonélvezeti jog és a használat jogának megszerzésére, a föld használatára, hasznosításra (általános szabályok, földhasználati jogosultság megszerzése, illetve annak tilalma és megengedett mértéke, haszonbérlet időtartama, haszonbérleti szerződés, és annak módosításának hatósági jóváhagyása, a haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződések hatósági jóváhagyása, jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések, a szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése, a kényszerhasznosítás) vonatkozó szabályok 2014. január 1. napján lépnek életbe. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjére és az elővásárlási jog gyakorlására megalkotott szabályok, valamint az a szabály, hogy a tulajdonjog átruházására vagy a tulajdonjogot érintő más jogügyletekre csak olyan dokumentumban kerülhet sor, amely külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik, 2014. március 1. napján hatályosulnak. Végül 2014. május 1. napján - a földmoratórium lejártával - lépnek hatályba a tulajdonjogszerzéssel kapcsolatos általános szabályok, a földműves földszerzési maximumára, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, az adásvételi szerződésnek nem minősülő tulajdonjog-átruházási szerződések hatósági jóváhagyására, valamint a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésekre, a helyi földbizottságokra vonatkozó szabályok.

„A termőföld forgalmának új szabályait a nemzeti ügyek kormánya a magyar földművesek gazdaságának stabilizálása és fejlesztése, a külföldi gazdákkal való versenyképesség megerősítése céljának kívánja alávetni. Az új földtörvény megalkotásának célja: a föld azé legyen, aki azt képes és kész megművelni. Ennek az agrárpolitikai célnak alárendelten az új földtörvénynek egyfelől a földműveseknek a gazdálkodási képességek szerint differenciált földhöz jutását, másfelől a földműveléssel nem foglalkozók földhöz jutásának háttérbe szorítását, a spekuláció megszüntetését kell szolgálnia.”³⁰

Az új földtörvény elsősorban a saját, családi keretek között zajló munkavégzésen, önfoglalkoztatáson, foglalkoztatáspolitikai célokat szolgáló vállalkozói agrártermelést elősegítő földszerzést részesítené előnyben. Háttérbe szorítanák az olyan földszerzéseket, amelyek nem szolgálnák a helyi vidéki társadalom anyagi bővülését, foglalkoztatását, nem a kitűzött birtokpolitikai cél elérése érdekében történének. A vidékfejlesztési célokat is szolgáló, a mezőgazdasági felszereléssel és a termelésből származó igazolt árbevétellel is alátámasztott, és ezért kielégítendő földigénynek tekintené mind a tulajdonjog, mind a használati jogok megszerzése tekintetében: a) a földművesek meglévő agrárüzemeinek

³⁰ Az új földtörvény vitaanyaga, <http://www.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> letöltés ideje: 2013. április 28.

üzem-kiegészítő földszerzésre irányuló kívánalmait, b) a földművesek új agrárüzemeinek földigényét. Az új földtörvény célja biztosítani a munkaintenzív kultúrák földigényét, elősegíteni az őstermelők számára az önfoglalkoztatásukon keresztül saját megélhetésük biztosítását, valamint kiegészítő jövedelem elérését. Az őstermelők nélkülözhetetlen szerepet játszanak a magyar piacgazdaságban, a kormányzat támogatja birtokaik középbirtokká fejlesztését, ezáltal biztosítva jövőjüket. Így válnának a családi birtokok a magyar mezőgazdaság gerincévé, melyeken keresztül a vidéki térségek foglalkoztatási szintje is emelkedne. A kormány a nagybirtokok számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni akarja, anélkül, hogy felszámolásukra törekedne. A nagyobb birtokok a nagytömegű és azonos minőségű piacképes mezőgazdasági termék előállításában kaphatnak szerepet, valamint lehetőséget adhatnak a munkanélküliek visszavezetésére a munka világába.

Emellett hivatott a magyar földviszonyokat olyan módon rendezni a Földforgalmi törvény, hogy ne kelljen más országok - főleg Ausztria - gazdáinak magyar földszerzését, mint nemkívánatos jelenséget a jog eszközével visszaszorítani. Ez visszavezethető a tényre, hogy a hazai földárak esetenként nagyságrendekkel elmaradnak a tőlünk nyugatabbra lévő országokétól: Például amíg Nyugat-Magyarországon 1 hektár föld ára hozzávetőlegesen 700 ezer Ft, addig néhány kilométerrel arrébb, Burgenlandban forintra átszámítva 5 millió Ft körül alakul.³¹

³¹ Alvincz József: A "Földügyi törvénycsomag" jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, Polgári Szemle 2013. október, 9. évfolyam, 3-6. szám, lásd: http://www.polgariszemle.hu/app/interface.php?view=v_article&ID=555, letöltés ideje: 2013. november 20.

II.2.2. Mezőgazdasági föld tulajdonszerzési feltételei

A földforgalmi törvény szerint a földszerzésre jogosult személyek lehetnek magánszemélyek és lehetnek jogi személyek, illetve ezen kategóriákon belül különböző szabályok vonatkoznak a magyar és a velük egy tekintet alá eső tagállami állampolgárokra, valamint a külföldi személyekre. Föld tulajdonjogát fő szabály szerint magyar magánszemély és tagállami állampolgár szerezheti meg, jogi személyek közül csak meghatározott célokra és feltételekkel, de a területi nagyság korlátozása nélkül a) az állam, b) egyház és annak belső jogi személye, c) jelzálog-hitelintézet, d) települési önkormányzat szerezheti meg.³²

Az Fftv. alapján földműves a Magyarországon egyéni vállalkozóként, őstermelőként, családi gazdálkodóként, gazdálkodó család személyesen közreműködő nagykorú tagjaként, önfoglalkoztatóként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki a mező- erdőgazdasági tevékenységet, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként vagy mellékfoglalkozásként folytatja és legalább közép fokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy az a belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki mezőgazdasági vállalkozó [...] legalább három éve folytatja a mező-, erdőgazdasági termelő-, illetve a mező-, erdőgazdasági termelő- és az azokat kiegészítő tevékenységet.³³ A földművesek termőföld szerzését egyfelől direkt módon szabályozná mennyiségi korlátozásokkal, másfelől közvetetten, a helyben lakó földművesek erőteljes támogatásával: elővásárlási jog, vásárlási jog biztosításával, állami földpiaci jelenléttel és ellenőrzéssel.

A tulajdonszerzési feltételekben érvényesülő előnyös illetve hátrányos megkülönböztetést ésszerű indokkal lehet alátámasztani: előnyös megkülönböztetésben részesülne az a földműves, akinek termelési tevékenysége jobban szolgálja a birtokpolitikai célokat, és földigénye az üzemi központja körül egységes birtoktag kialakítását szolgálja. A jogi személyeknél elsősorban a földhasználati jogok szerzését szabályozná a törvény, a gazdasági forgalomból adódó, illetőleg a szervezeti jogutódlás esetére fennálló helyzetekben. A földforgalmi törvény a földműveseken kívül eső személyek számára kizárná a földhasználati jogok megszerzését, mivel termelő tevékenység hiányában nincs ésszerű indoka a szerzési jogosultság megadásának.³⁴

Azon túlmenően, hogy főszabály szerint földműves szerezheti meg a föld tulajdon- és használati jogát, az új törvény további feltételeket állít fel: egyrészt a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, illetve a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos

³² Csák Csilla, Hornyák Zsófia: Őstermelő: Gazdálkodók lapja, 2013. 4. sz. 7-10. pp.

³³ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 5. § (7)

³⁴ Az új földtörvény vitaanyaga,

<http://www.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> letöltés ideje: 2013. április 28.

jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint szintén e szerződésben vállalja vagy okiratban 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.

További feltétel a földtulajdon megszerzésének, hogy szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, melyet a helyi földbizottság véleménye, állásfoglalása előz meg. A helyi gazdálkodói közösség képviselői szerve a közösség tagjai által megválasztott helyi földbizottság. A helyi földbizottság a település közigazgatási területéhez tartozó földek mértékének arányában legalább 3, legfeljebb 9 főből áll.

A földtulajdonszerzés körében a jogügyleteket a hatósági jóváhagyás szempontjából 3 csoportba tudjuk sorolni: a) a föld adásvételi szerződéssel történő megszerzése esetén, b) egyéb jogcímen történő tulajdonszerzésekhez kapcsolódó hatósági jóváhagyás, c) hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földszerzések.

Az adásvételi szerződések hatósági jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzőtől beérkező dokumentációt először formai vizsgálatnak veti alá és 15 napon belül dönt ezek alapján a jóváhagyás megtagadásáról, amelyre egyebekben a törvényben meghatározottan felsorolt esetekben van lehetőség. Ha nem kerül sor első körben a jóváhagyás megtagadására, akkor megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának előterjesztésére, amely a helyi viszonyok figyelembe vételével a köztudomású tények alapján a törvényben meghatározott szempontok alapján kerül kialakításra: a) az adásvételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adásvételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba, c) az adásvételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult *ca)* alkalmas-e az adás-vételi szerződés meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére, *cb)* elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy *cc)* indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát; *d)* az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.³⁵ A helyi földbizottság ezen értékelést az összes elővásárlásra jogosult tekintetében köteles azonos szempontok szerint elvégezni, dönthet úgy, hogy több elővásárlásra jogosultat támogat, illetve dönthet úgy is, hogy nem támogatja egyik elővásárlásra jogosult esetében sem az adásvételi szerződést. Ebben az esetben viszont köteles állást foglalnia abban, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adásvételi szerződés jóváhagyását.

Amennyiben a helyi földbizottság nem foglal állást a 15 napos határidőn belül, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal újabb 15 napos határidővel felhívja az állásfoglalásának kiadására. A mezőgazdasági igazgatási szerv e határidő elteltével az

³⁵ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 24. §

adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság a) állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását, b) a felhívás ellenére sem foglalt állást. Ezen kívül a mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell tagadnia az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha utóbb megállapítja, hogy az előzetes vizsgálat illetve ellenőrzés során már az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásának lett volna helye, valamint ha a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adásvételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy a) a helyi földbizottság értékelésével ellentétes következtetésre jut, b) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság jogerősen földvédelmi bírságot szabott ki, c) jogerősen megállapított földhasználati díjtartozás áll fenn. Megtagadhatja a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a fent említett eseteken kívül, a) ha a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adásvételi szerződés szerinti vevővel szemben a helyi földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut, vagy b) az adásvétel ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne.

Az adásvételnek nem minősülő jogügyletek esetén is meg kell kérni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását. Ebben a körben speciális szabályokat állapít meg a törvény az elbirtoklással történő földtulajdon szerzés, a végintézkedéssel történő szerzés, illetve a különböző eljárások keretében tartott árverés vagy pályáztatás útján történő földtulajdon szerzés esetkörére is.³⁶ Általánosságban elmondható, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata ellen bírósági eljárás kezdeményezhető, egyéb jogorvoslat nem vehető igénybe.

Hatósági jóváhagyás nem szükséges az a) az állam tulajdonszerzéséhez, b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez, c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához; d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához, e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor, f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez, g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez, h) a jogi személyek e törvényben meghatározott tulajdonszerzéséhez. A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.³⁷

II.2.3. A földtulajdonszerzést tiltó rendelkezések

Az új törvény a földtulajdonszerzést illetően egyrészt a személyi kör tekintetében, másrészt a megszerezhető föld területében tér el a jelenleg hatályos törvénytől. A földforgalmi törvény rendelkezései szerint mezőgazdasági föld tulajdonjogát nem szerezheti meg: a) külföldi természetes személy, b) az államon kívüli más állam, illetve annak

³⁶ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 31.-35. §

³⁷ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 36. §

valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve, c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.³⁸ Lényeges különbség, hogy a maximális szerzési mérték a törvény szerint a korábbi személyként járó 300 hektár helyett földműves személyként amennyiben közeli hozzátartozójától vásárol földet maximum 300 hektár mértékig történhet, nem földműves magánszemély maximum 1 hektár föld tulajdonjogát szerezheti meg.³⁹

A földszerzési maximum bizonyos esetekben túlléphető. Az egyik ilyen eset feltétele az, hogy a tulajdon szerző személynek 2014. május 1. napján - az említett földmoratórium lejártával - legyen saját tulajdonú földterülete. Ha ezt a területet kisajátítják, akkor a kártalanítási összegből vásárolt földterületre nem vonatkozik korlátozás. Ez abban az esetben is fennáll, ha a föld közös tulajdonjogát kívánják megszüntetni. A közös tulajdon megszüntetésének különböző módjai ismertek; a természetbeni megosztás, az egyik fél általi megvásárlás, a közös értékesítés. A földszerzési maximum átlépésére a törvény annak a félnek ad lehetőséget, aki a közös tulajdon megszüntetése során földterületet szerez, tehát az ellenértékből vásárolt földterületekre továbbra is vonatkoznak a korlátok. A harmadik speciális esetkör a földön fennálló házastársi vagyontársaság megszüntetése során kerül valamelyik fél tulajdonába.⁴⁰ A földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.⁴¹ A földműves, valamint a mezőgazdasági termelő szervezet a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékéig szerezheti meg. Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében a birtokmaximum mértéke 1800 hektár területnagyság.

³⁸ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 9. § a,b,c, pontok.

³⁹ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 16. § (1)

⁴⁰ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 17. § a,b,c pontok.

⁴¹ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 16. § (4)

III. A spekulációs földszerzések elleni fellépés

III.1. A tulajdon átruházási szerződések eljárási szabályai

Az Fftv. tartalmazza a tulajdoni jogok átruházására, haszonélvezeti jogok alapítására vonatkozó eljárási szabályokat is. A mező-, erdőgazdasági hasznosítási föld tulajdonjogának átruházására, illetve arra haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó szerződést az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének közzététel, illetve a jegyző által a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére történő továbbítás céljából.⁴² E közzététel célja egyrészt, hogy az elővásárlásra jogosultak megismerjék a szerződés tartalmát, másrészt a szerzési korlátok és tilalmak ellenőrzésére ad lehetőséget. A közzététel határidejének leteltével a jegyző a felek által elfogadott ajánlatot 5 napon belül további intézkedés céljából megküldi a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak, a szerződés másolati példányát a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek (NFA). A szerződés véleményezésére felhatalmazott helyi földbizottság legkésőbb a jogügylet részére történt átadását követő öt napon belül alakítja ki az üggyel kapcsolatos álláspontját a következő kérdésekben: a) a jogügylet összhangban van-e az általános birtokpolitikai célokkal, b) a vételár és a helyben kialakult forgalmi érték viszonya. A helyi földbizottság a szerződés engedélyezésére, szerződés egyes feltételei módosítására, a szerződés engedélyezésének megtagadására tehet javaslatot. Nyilatkozatát a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak címezve a települési önkormányzat jegyzője útján, vagy közvetlenül az illetékes hatóságnak küldi meg.⁴³

III.2. Az elővásárlási jog

Az elővásárlási jog „ az adásvételi szerződés körében a leendő vevőt megillető, feltételhez kötött egyoldalú alakító jog, amely feltétel fennálltával a jogosult nyilatkozatával a másik felet, az eladót konszenzus hiányában is a szerződés vele való létrehozatalára kényszerítheti.”⁴⁴ A hatályos elővásárlási jog szabályozását a Polgári Törvénykönyv teremti meg. A Ptk. 373. § (1) bekezdése szerint „ Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.”

⁴² 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 21. § (1) bekezdés

⁴³ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 24. § (1) bekezdés

⁴⁴ A hatályos elővásárlási jog alakulásáról lásd: Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV. 2006, 511-525. pp. illetve Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica, Tomus LXVI. Fasc. 3, Szeged, 2004, 16-18. pp. valamint Fodor László: Agrárjog. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, 2005, 122-124. pp.

Ugyanezen § (6) bekezdése úgy szól, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell.⁴⁵

A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályait a földforgalmi törvény tartalmazza, azonban ez a szabályozás nehezen követhető. Az elővásárlási jog sorrendjében - jelenleg hatályos törvényünkkel megegyezően – a Magyar Állam az első. A Magyar Állam nevében az elővásárlási jogot közvetlenül a Nemzeti Földalapkezelő szervezet (NFA) gyakorolja.⁴⁶ Amennyiben a Magyar Állam nevében az NFA nem él az elővásárlási joggal, az elővásárlási jog megilleti a földet használó olyan földművest, aki a) helyben lakó szomszédnak minősül, b) aki helyben lakónak minősül, vagy c) akinek lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a fenti három pontban említett földművest megelőzi a szántó, rét, legelő, vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, illetve a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása, valamint a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetén a földműves tulajdonostárs.⁴⁷ A földművesek jogosulti csoportján belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) a családi gazdálkodó, illetve a családi gazdálkodó család tagja, b) a fiatal földműves, c) pályakezdő gazdálkodó.

A törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn: a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel, b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel, c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel, d) a települési önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljából történő adásvétel esetén.

III.3. A zsebszerződések elleni fellépés

Azokat a szerződéseket, melyek a jogszabály megkerülésére szolgálnak, zsebszerződésnek nevezte el a köznyelv. A zsebszerződés egyfajta színlelt szerződés, a valódi szerződési akaratot leplezi a színlelt szerződés, ezáltal lehetővé téve a jogszabályok megkerülését. A termőföld vonatkozásában zsebszerződésről beszélünk, amikor a háttérben olyan személy szerzi meg a föld tulajdonjogát, akiknek a szerzőképessége kizárt, vagy

⁴⁵ Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXII. 2004, 393-403. pp.

⁴⁶ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 22. §

⁴⁷ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 18. § (1), (2) bekezdés

meghaladja a területmértéket vagy aranykorona-értéket a szerzés. Így nem csak külföldi állampolgárok kötnek zsebszerződéseket, hanem a magyar állampolgárok is.⁴⁸

A rendszerváltást követően az állami gazdaságokhoz és a mezőgazdasági termelőszövetkezetekhez kényszer útján került földeket és erdőket jelöltek ki kárpótlásul. Akik koruknál fogva, vagy hozzáértés hiányában nem tudtak eleget tenni földművelési kötelezettségüknek, eladták kárpótlási jegyeiket. A vevő az eredeti jogosult megbízottjaként vett részt a kárpótlási árverésen. A tényleges adásvétel mindig a derogáció lejártát követően érvényesült és sosem került nyilvánosságra, az 1990 és 1994 közötti időszakban ezzel a módszerrel külföldi magánszemélyek is szerezhettek magyar termőföld tulajdont.⁴⁹ A későbbi zsebszerződések a Tft. korlátozó rendelkezéseinek kijátszására születtek. A zsebszerződések kiszorítására született az 1088/2001. (VIII.8.) kormányhatározat, melynek célja a termőföldtulajdon szerzését korlátozó rendelkezések kijátszására irányuló szerződések feltárása a földhasználati ellenőrzési rendszeren keresztül. A zsebszerződések felszámolása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az ilyen szerződéseket kötő földtulajdonosokat nem érheti hátrány, és az eladókat ösztönözni kell a zsebszerződések feltárására.⁵⁰ E kormányhatározat nem váltotta ki a remélt hatást, ugyanis az ilyen szerződést kötőknek nem állt érdekében a megszerzett földtől megválni.

A zsebszerződések számtalan formát ölthetnek, az adott szerződés kikötései, a színlelt és a valódi, elérendő célhoz vezető joghézag szerint lehet elkülöníteni őket. Eszerint a zsebszerződések típusuk szerint lehetnek: a) adásvételi szerződések, b) végrendelet, c) tartási szerződés, d) öröklési szerződés, e) bérleti szerződés, haszonbérlet, f) művelésből kivonás, más célú hasznosítás, g) „stróman”, h) termőföldtulajdonnal rendelkező gazdasági társaságban üzletrész megszerzése. A zsebszerződések egyik alaptípusa az adásvételi szerződés, a szerződő felek között termőföld adásvételéről szóló olyan megállapodás születik, amelyet nem foglalnak írásba, így nincs nyoma, de mindkét fél betartja. 1999-ig Magyarországon nem volt földhasználati nyilvántartás, így a külföldieknek ez az opció lehetőséget adott a termőföld megszerzésére. A földhasználati nyilvántartás bevezetése után azonban ez a lehetőség már nem állt fenn, így az ilyen adásvételi szerződések leplezett formában jelentek meg: szívességi földhasználat, haszonbérlet, 2002-ig haszonélvezetként is, ami akár a vevő élete végéig is szólhatott. Az Országgyűlés döntése alapján 2002. január 1. napjától haszonélvezeti jog külföldi személy számára nem alapítható. Amennyiben az ilyen színlelt szerződések színlelt volta bírósági peres eljárás keretében bizonyítást nyer, úgy a szerződés semmis, ám a bizonyítás az, ami nehézségekbe ütközik, mivel a felek egybehangzó állítása esetén a hatóság kénytelen elfogadni a szerződés jogcímét.

A végintézkedési képesség a Ptk. által biztosított lehetőség arra, hogy valaki halála esetére rendelkezzen. Egyoldalú aktus, tehát elengedő a végrendelező nyilatkozata. A törvény szerint azonban végrendelet útján sem örökölhet külföldi, kivéve ha a külföldi törvényes örökös, azaz rokon. A végrendelet útján a külföldiek a moratórium lejártát követően szerezhetik meg jogszerűen a föld tulajdonjogát.

⁴⁸ Kozma Ágota: Zsebszerződések, Glossa Iuridica, III. évfolyam, 1. szám 72-77. pp.

⁴⁹ Lányiné Toldi Judit: Harc a zsebszerződések ellen – közjogi korlátok és közjegyzői közreműködés a termőfölddel kapcsolatos jogügyletekben, Közjegyzők közlönye, 2013. LX. évfolyam, 2. szám, 16-25. pp.

⁵⁰ 1088/2001. (VIII.8.) kormányhatározat

A tartási szerződés alapján a kötelezett köteles szolgáltatni mindazt, ami a jogosult eltartásához szükséges. A szerződést az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyezni, ám az ilyen típusú zsebszerződéseket természetesen nem nyújtják be a földhivatalhoz. Ennek veszélye a kötelezettre nézve, hogy a jogosult szabadon rendelkezhet az ingatlannal.

Az öröklési szerződést a Tft. korlátozás mentes szerzőismódnak ismeri el a külföldiek esetében, a belföldiek esetében a szerzési korlát mértékéig elismert az öröklés. Az öröklési szerződés azért ad nagyobb biztonságot a külföldiek számára, mert azt az örökhagyó nem módosíthatja egyoldalúan.

A földhasználó kötelezettsége a termőföld művelési ágának megfelelő hasznosítás. Azonban az ingatlanügyi hatóság engedélyével a termőföldet lehet más célra is hasznosítani, így ha a termőföld elveszti termőföld-jellegét, úgy művelésből kivonásról beszélünk, ezáltal a földterület belterületté nyilvánítását lehetővé téve, például építési telkek, ipartelepek. A föld tulajdonosa kezdeményezi a művelésből kivonást, mely miután elvesztette termőföld-jellegét, külföldi által is megvásárolható.

A stróman fogalma nem jogi kategória. Német eredetű kifejezés, jelentése a „valóságban irányító, ténykedő személy leplezésére a nyilvánosság előtt szereplő személy”. Tehát a stróman az a személy, aki a külföldi helyett vásárolta meg a termőföldeket, hiszen a külföldi esetében fennállnak a szerzési tilalmak. A földek vételárát nyilvánvalóan a külföldi fizeti meg, a stróman nevét adja az üzlethez.

A termőföldtulajdonnal rendelkező gazdasági társaságban való üzletész megszerezése a rendszerváltást követő időszakra jellemző, 1989. január 1-től a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény 7. § (1) bekezdése alapján külföldiek gazdasági társaság alapításában, illetve társaságban tagként részt vehettek, ha hazai joguk szerint céggel rendelkeznek, vagy őket a hazai joguk szerint vállalati nyilvántartásba bevezették. A fenti szabályozás hatályon kívül helyezésére 1990. április 1. napján került sor. A rendszerváltást követően rövid ideig a gazdasági társaságok is szerezhettek termőföld tulajdont.⁵¹

A befektetési célú (spekulációs) földvásárlások a magyar mezőgazdaság versenyképességének szinte egyedüli piaci jellegű előnyét számolják fel a termeléstől elválasztott módon, kizárólag tőkejövedelem formájában manifesztálódó forráskivonással. A termőföld vásárlásának alapvetően hosszú távú elköteleződést kéne feltételeznie. A befektetési céllal történő vásárlás nemzetgazdaságilag kifejezetten káros hatásokat generál: a földárak a termeléstől elszakadva emelkedésbe kezdenek, ami alapvetően megnehezíti egy esetleges új szereplő piacra lépését, de a mezőgazdaság alacsony jövedelmezőségéből eredően már jelen levő piaci szereplő további fejlesztésének is gátat szab. A földárak emelkedése a bérleti díjak emelkedését is magával hozza, ami tovább gyűrízik a termelési költségeken keresztül az élelmiszer árakba, ezáltal egyrészt inflációt gerjeszt, másrészt teret nyit az import termékek előtt.⁵²

Számos megoldási javaslat született a zsebszerződések felszámolására: a) a jogügyletek formai és tartalmi követelményeinek szigorítása, b) újabb szerzési korlátok a korábban mentességet élvező tárgyi és alanyi körben, c) a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő használat és hasznosítás szigorúbb ellenőrzése, d) közhiteles földhasználati

⁵¹ Kozma Ágota : Zsebszerződések, Glossa Iuridica, III. évfolyam, 1. szám, 72-77. pp.

⁵² Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 7-20. pp.

nyilvántartási rendszer kiépítése és jogsértés észlelésekor a nyilvántartási hatóság közvetlen fellépésének biztosítása, e) a korábbi zsebszerződések önkéntes feltárásának szorgalmazása büntetlenség és piaci áron történő állami felvásárlás biztosításával⁵³, f) önálló büntető tényállás és ahhoz kapcsolódó büntető szankciók kidolgozása a zsebszerződések létrejöttében közreműködő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.⁵⁴

A földforgalmi törvény az ügyész számára ad perindítási lehetőséget a földtörvény rendelkezéseibe ütköző jogügyletek ellen, melyet tovább bővítené az engedélyező államigazgatósági hatóság feletti törvényességi felügyeleti jog. Amennyiben a szerzési korlátozásokba, tilalmakba ütközik a szerződés, úgy az egész szerződés érvénytelen, a szerződés megkötése előtti tulajdoni viszonyok állnak fenn, a zsebszerződést kötött felek elszámolhatnak egymás között, de bírósági úton a szerződésekre kifizetett pénzek nem kikényszeríthetők.⁵⁵

A földforgalom törvényességét elősegítendő tényállások kerültek bevezetésre az új Büntető törvénykönyvben⁵⁶, amely 2013. július 1. napján lép hatályba. Az új Btk. 349. § (1) szerint, aki a) termőföld tulajdonjogának megszerzése, b) termőföldre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítása céljából az ezekre vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával semmis szerződést köt, büntetett miatt egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Az az ügyvéd, jogtanácsos, közjegyző aki közreműködött ilyen színlelt szerződés megkötésében, szintén az (1) bekezdés szerint büntetendő. Korlátlanul enyhíthető az (1) bekezdés szerinti bűncselekmény elkövetőjének a büntetése, amennyiben a bűncselekményt, mielőtt az a hatóság tudomására jutott volna, a hatóságnak bejelenti, és az elkövetés körülményeit feltárja.⁵⁷

A földhasználati nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok 2013. január 1-jével, illetve 2013. február 1-jével megváltoztak. Ezen rendelkezés a 2012. december 31-ig földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználókra vonatkozik. Adatszolgáltatási kötelezettségüknek 2013. március 30. napjáig azonosító adatközlési adatlapon tehetnek eleget, melyet a használt földterület fekvése szerint illetékes járási földhivatalhoz kell benyújtani. Ha a földhasználó több járási földhivatal illetékességi területéhez tartozó termőföldet használ, úgy a bejelentését kizárólag egy földhivatal felé kell megtennie azzal, hogy az adatlapon fel kell tüntetnie azoknak a településeknek a nevét, amelyeken a nyilvántartásba vett földhasználatával érintett földrészletek vannak. A földhivatal földhasználati bírsággal sújthatja azt a bejegyzett földhasználót, aki adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget. 2013. január 1-jével a földhasználóknak területi mértéktől függetlenül minden termőföld, valamint mező-, és erdőgazdasági belterületi föld – kivéve az erdő művelési ágú területek – használatát be kell jelenteniük a földhivatal felé. A használat, a használatban bekövetkezett változás, valamint a használat megszűnése bejelentésekor a magánszemély földhasználók kötelesek megadni – az eddigi adatokon túl – a személyi azonosítójukat és az állampolgárságukat, a gazdálkodó szervezet

⁵³ 1088/2001. (VIII.8.) kormányhatározat

⁵⁴ Lányiné Toldi Judit: Harc a zsebszerződések ellen – közjogi korlátok és közjegyzői közreműködés a termőfölddel kapcsolatos jogügyletekben, Közjegyzők közlönye, 2013. LX. évfolyam, 2. szám, 16-25. pp.

⁵⁵ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 79-81. §.

⁵⁶ 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről

⁵⁷ Btk. XXXIII. fejezet, 349. §.

földhasználók pedig a statisztikai azonosítójukat, illetve cégek esetében a cégjegyzékszámukat.⁵⁸

⁵⁸ <http://www.kormany.hu/hu/vidékfejlesztési-miniszterium/kozigazgatasi-allamtitkarsag/hirek/a-foldhasznalati-nyilvantartas-fontosabb-valtozasairol>, letöltés ideje: 2013. április 26.

IV. Uniós kitekintés – joggyakorlat

IV.1. Az Európai Unió termőföld-szabályozása

Az Európai Unió szabályozási rendszerét⁵⁹ tekintve számos, a termőföld-szabályozást érintő uniós szabállyal találkozunk, mégis az állapítható meg, hogy a termőföldekre vonatkozó szabályozás, még ha az Európai Unió által befolyásolt módon is, de nagymértékben megmaradt tagállami hatáskörben. Az uniós jog forrásait tekintve megkülönböztethetünk elsődleges jogforrásokat (Európai Unió alapszerződése, különösen az Európai Unióról szóló szerződés [EUSZ], az Európai Unió működéséről szóló szerződés [EUMSZ]), illetve másodlagos jogforrásokat (azaz az uniós intézmények által alkotott jogszabályokat: rendelet, irányelv, határozat, ajánlás és vélemény, Közös Agrárpolitika [annak ellenére, hogy bizonyos normái az elsődleges jogforrások közé sorolható]), bizonyos vonatkozásaiban az EU és a tagállamok által kötött nemzetközi egyezményeket.⁶⁰ A fent említett joganyag terjedelmére tekintettel dolgozatomban az Európai Unió termőföld-szabályozási rendszeréből a Közös Agrárpolitika szabályait, valamint az Európai Bíróság joggyakorlatát részletezem.

IV.2. A Közös Agrárpolitika kialakulása

A mezőgazdaság Magyarországon és az Európai Unióban is kiemelt jelentőségű mind társadalmi, mind gazdasági szempontból. Tekintettel arra, hogy az Unió tagállamai eltérő gazdasági helyzetűek, agrárjogi szabályozásuk tekintetében is jelentősen eltérnek, az Európai Gazdasági Közösség (EGK) nem hozott létre egyből egységes mezőgazdasági politikát, ugyanakkor már a Római Szerződés 39. cikke kikötötte, hogy létre kell hozni a Közös Agrárpolitikát⁶¹ (továbbiakban: KAP; Common Agricultural Policy).

Az EGK alapszerződésében öt alapvető célt tűztek ki: a) a mezőgazdaság termelékenységének növelése (a műszaki fejlődés előmozdításával, valamint a mezőgazdasági termékek ésszerű fejlesztésének és a termelési tényezők legjobb hasznosításának biztosítása révén), b) a mezőgazdasági termelésből élők számára megfelelő életszínvonal biztosítása (különösen egy jövedelmük növelésével), c) a mezőgazdasági termékek piacainak stabilizálása, d) az élelmiszer-ellátás biztonságának garantálása, e) annak biztosítása, hogy a fogyasztók reális áron jussanak az élelmiszerekhez. A fenti okok miatt a mezőgazdaságban eltérő piaci feltételeket dolgoztak ki, mint a többi termék esetében. 1958-ban, az olaszországi Stresában három alapelvet határoztak meg. Az első az egységes piac elve: az egységes piacon a tagországokban előállított termékek korlátozásoktól

⁵⁹ Az uniós szabályozásról bővebben lásd: Fodor László: A multifunkcionális és fenntartható mezőgazdaság európai modellje, *Pro Futuro : A jövő nemzedékek joga*, 2012. 2.évfolyam 2. sz. 128-137. pp.

⁶⁰ Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 269-281. pp.

⁶¹ EUM-Szerződés 38-44. cikk (korábban: EK-szerződés) 32-38. cikk

mentesen jelenhetnek meg. Az egyenlő piaci esély érdekében a termelést és a piacot szabályozó, a keresletet-kínálatot befolyásoló eszközöket, a támogatásokat, a termékek minőségi, állat-egészségügyi és egyéb előírásait egységesíteni kell. A közösségi preferencia elve szerint biztosítani kell, hogy az egységes piacon a Közösségen belül termelt termékek előnyt élvezzenek a harmadik országokból behozottakkal, ennek segítségével pedig a világpiaci áringadozásokkal szemben. Ennek érdekében a hazai termékeket támogatják, emellett erős importvédelmet alkalmaznak. A pénzügyi szolidaritás elve alapján a tagországok a KAP működtetési költségeit mezőgazdasági termelésük nagyságától és nemzetgazdasági súlyától függetlenül, egységes érvényű szabályok szerint megállapított pénzügyi hozzájárulással viselik. A termelők részére egységes, a közösségi szinten megszabott normatívák szerinti támogatások kerülnek kifizetésre.

IV.3. A Közös Agrárpolitika hatálya, kedvezményezettjei

A KAP-szabályozás érvényes valamennyi az EU-tagországokban előállított, illetve oda behozott feldolgozatlan, vagy csak elsődlegesen feldolgozott mezőgazdasági termékre. A feldolgozott termékekre (élelmiszerekre) mezőgazdasági alapanyag-hányaduk erejéig vonatkozik a szabályozás. A KAP keretében nyújtott támogatások döntő részét a mezőgazdasági termelők kapják. Mezőgazdasági termelőnek minősül az a gazdaság, amely mezőgazdasági (kertészeti) termék előállításával foglalkozik és önálló könyvelést végez, függetlenül attól, hogy egyéni termelőről, társas vállalkozásról, vagy jogi személyiségű társaságról van szó. A vidékfejlesztési intézkedések kedvezményezettjei a hátrányos helyzetű mezőgazdasági termelők, élelmiszer-feldolgozók, illetve vidéki közösségek. A KAP hatálya nem terjed ki viszont olyan területekre mint a földtulajdon vagy az adózás. A reformoknak köszönhetően mára alapvetően két pillérből áll a KAP: a piaci intézkedésekből, valamint a vidékfejlesztési politikából.⁶²

⁶² A második pillér vonatkozó elemzéséről lásd: Olajos István: A vidékfejlesztési jog kialakulása és története, Novotni Kiadó, Miskolc, 2008, 208-224. pp.; Olajos István - Raisz Anikó: The Hungarian National Report on Scientific and Practical Development of Rural Law in the EU, in States and Regions and in the WTO. Journal of Agricultural and Environmental Law, 2010/8, 39-42., 44-45. pp.

IV.4. Az Európai Unió Bíróságának joggyakorlata

Az Európai Bíróság joggyakorlatában számos olyan fontos iránymutatást adott, amelyeket érdemes figyelembe venni, amikor Magyarország a moratórium lejártá előtt, vagy után szeretné a termőföldvásárlásra vonatkozó szabályokat megváltoztatni. Ezekre az iránymutatásokra térünk ki a következőkben.⁶³

IV.4.1. Összességében kell egy ország agrárjogát értékelni

Mivel az egyes uniós tagállamok földszerzésre vonatkozó szabályai eltérnek egymástól, így az EU Bíróságának korábbi joggyakorlatának aktuális ügyre való alkalmazásánál óvatosságnak kell lenni. Az egyes intézkedések uniós jognak való megfelelésén túl értékelni kell az összes eszköz uniós jogi hatását és azt, hogy a szabályok összessége az uniós jogba ütközik-e, ugyanis a szabályok összességének meg kell felelnie az uniós előírásoknak.

IV.4.2. A tagállami szabályozás módosítása az átmeneti időszakban

A Csatlakozási Okmány Magyarország számára hét évre biztosította a moratórium lehetőségét, mely további három évvel meghosszabbítható. Ezen időszak alatt Magyarország fenntarthatja azokat a korlátozásokat, amelyeket a Csatlakozási Okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiba foglalt. Kérdésként merülhet fel az, hogy ezen időszakban Magyarország módosíthatja-e fennálló szabályozását, illetőleg ezáltal automatikusan kizárja-e önmagát a moratórium adta uniós mentesség köréből. Az EU Bíróságának döntése alapján a csatlakozási okmány hatálya lépését követően hatályba lépett jogszabályok nincsenek automatikusan kizárva a moratórium által biztosított derogáció hatálya alól, ha például az új rendelkezések lényegileg megfelelnek a korábbi szabályozással. Fontos azonban, hogy amennyiben az új előírások a korábbihoz képest más megközelítésen alapulnak, illetve ha új eljárási rendszereket vezetnek be, akkor az új szabályokra már nem vonatkoztatható az átmeneti derogáció.⁶⁴

⁶³ Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 269-281. pp.

⁶⁴ C-302/97.számú Klaus Konle kontra Republik Österreich ügy 52. és 53. pontjai

IV.4.3. Jogszerűnek minősített közérdekű célok

A személyek és tőke szabad mozgását korlátozó tagállami szabályoknak ahhoz, hogy ne ütközzenek az uniós jog előírásaiba, elsődlegesen megfelelő közérdekű célt kell szolgálniuk. Annak megállapítására, hogy mi minősül elfogadható közérdekű célnak, szintén az Európai Unió Bíróságának esetjoga adhat eligazítást, miszerint jogszerű közérdekű cél lehet: a) a vidéki népesség megtartása, b) a termőföldek tulajdonlásának olyan méltányos megosztása, amely hozzájárul az életképes farmok, illetve a zöld területek és a vidéki területek megfelelő igazgatásának fejlődéséhez, c) a rendelkezésre álló területek ésszerű használatának előnyben részesítése az ingatlanpiaci nyomással (spekulációval) szemben, d) a KAP olyan célkitűzéseinek megvalósítása, mint a mezőgazdasági népesség megfelelő életszínvonalának biztosítására, e) a mezőgazdasági földeknek az adott tagállamban hagyományosnak mondható közvetlen hasznosítással történő kihasználásának megőrzése, f) annak biztosítása, hogy a mezőgazdasági területeket túlnyomórészt tulajdonosaik lakják és műveljék meg.

IV.4.4. Korlátozó intézkedések

A közérdekű cél megléte nem elégséges ahhoz, hogy egy adott tagállam a termőföldek tulajdonszerzésére vonatkozóan korlátozást vezessenek be. Az adott intézkedésnek arányosnak kell lennie, illetve meg kell felelnie a helyettesíthetőség követelményének, amely azt jelenti, hogy egy korlátozó intézkedés abban az esetben felel meg az uniós előírásoknak, ha nem helyettesíthető a tőke szabad áramlását kevésbé korlátozó rendelkezésekkel.

Ilyen korlátozó intézkedések a tulajdon-átruházás előzetes közigazgatási engedélyhez való kötése, a helyben lakás követelményének előírása tulajdonszerzés esetében, előzetes nyilatkozattételi rendszer bevezetése, illetve más, egyéb eszközök, például a szerzést követő telekeladás magasabb kulccsal történő adóztatása, vagy a hosszabb minimális időtartam követelménye a mezőgazdasági földek bérleti szerződéseinek esetében.

IV.5. Egyes tagállamok szabályozása

A római szerződésben⁶⁵ lefektetett alapvető szabadság jogosultságok közé tartozik az áruforgalom szabadsága és a vállalkozás szabadsága. E két szabadság jogosultsági elvet a neoliberais globalista agrárközgazdászok a mező-, és erdőgazdasági termőföldekre is kiterjesztik, hirdetve, hogy nem képezhet kivételt ez alól a mező- és erdőgazdasági ingatlanok és gazdaságok jogi megkötésektől mentes tulajdonszerzése, bérleti és más jogcímenen történő

⁶⁵ 1957. március 25. napján aláírt nemzetközi szerződés, amely létrehozta az Európai Gazdasági Közösséget

használati jogának a megszerzése sem. E globalo-neoliberális nézőpont alapján bárki szabadon olyan mértékben vásárolhat vagy adhat el termőföldet és erdőt, valamint vehet vagy adhat bérbe, amilyen mértékben csak akar.

A termőföldnek és farmgazdaságoknak ez a forgalom- és használat/hasznosítás szabadsága a korábbi megkötéseivel felhagyott Egyesült Királyságtól származik, amely az Egyesült Államok hasonló irányzatát is jellemzi. Mind a két állam az ún. "contact farm" talaján áll, ami azt jelenti, hogy a farmer állandó bér munkások alkalmazásával gazdálkodik, illetve akkora gazdaságot tarthat fenn mindenféle korlátozás nélkül Angliában vagy az Egyesült Királyságban, amennyi és amilyen kapacitású mezőgazdasági géppel rendelkezik.

A kontinentális európai államok többségében ezzel szemben csak úgy, mint Skóciában, abból kiindulva, hogy a termőtalaj korlátozott mértékben áll rendelkezésre és rendeltetésellenes vagy szakszerűtlen használat/hasznosítás során kimerül és tönkremegy a termőföld tulajdonának és/vagy használatának a megszerzését mezőgazdasági szakismeretek igazolásához kötik. Több államban még agrominimum-törvények, illetve előírások foglalják össze azokat az alapvető követelményeket, amelyeket a gazdálkodás, a gazdaságvitel során követni kell, így például Franciaországban. Az Európai kontinentális államok túlnyomó része a földforgalom és a földhasználat/hasznosításánál a farmgazdaság hatékonyság és figyelembe csak olyan méretű földtulajdont és/vagy földhasználatot engedélyez, amely megfelel a gazdaságilag hatékony méreteknél, vagyis amely sem nem gazdaságtalanul túl nagy, sem nem gazdaságtalanul kicsi. Tekintettel arra, hogy a kontinentális Európában az ún. "family farm" vagyis az olyan gazdaság a modell, ahol a gazdaságvitelt a gazda a család tagjaival együtt végzi és csak a szezonális munkacsúcsokra vesz fel átmeneti jelleggel kiegészítő munkaerőt, ezért az ide tartozó államok túlnyomó része az egészséges termőföld-, és erdőbirtok tulajdonának és használatának, azaz a gazdaság nagyságának a felső határát a rendelkezésre álló családi munkaerő számhoz köti. A termőfölddel kapcsolatos öröklési szabályok is ennek megfelelőek.

A nyugat-európai termőföldtulajdon, használat-hasznosítás⁶⁶ és forgalmazás szabályozásának tekintetében az egyes országok szabályait három fő csoportba sorolhatók⁶⁷. Az első csoportba azon országok tartoznak, ahol a földtulajdoni, földbérleti, a földforgalmi, az öröklési és a használati jogviszonyokat az agrárszemponatok szerint átfogó és kötött szabályozással rendezték. A második csoportba azok az államok sorolhatók, melyek szabályozása ugyan átfogja valamennyi területet, de a speciális agrárjogi rendezés rugalmasabb, azaz kevésbé kötött. A harmadik csoportba pedig azok az államok tartoznak,

⁶⁶ Az egyes tagállamok szabályozásával kapcsolatban lásd: Olajos István: A nyugat-európai államok hasznóbérleti szabályozása. in: Tóth László (szerk.): TEMPUS tanfolyam zárókiadványa, Miskolc, 2004, 202-222. pp. illetve Olajos István - Prugberger Tamás: Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új szabályozása tükrében, Magyar Jog, 2002/5. 286-294. pp., továbbá Prugberger Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében - az agrárjog megjelenése. in: Prugberger Tamás (szerk.) Agrárjog I. Bíbor Kiadó, Miskolc, 1999, 81-116. pp.

⁶⁷ Lásd még Prugberger Tamás - Szilágyi János Ede: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában. Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/8-9, 38-41. pp. illetve Prugberger Tamás - Szilágyi János Ede: Földbirtokpolitika az európai unió és tagállami normákban. in: Csák Csilla (szerk.): Agrárjog. Novotni Kiadó, Miskolc, 2006, 89-94. pp.

ahol hiányzik az átfogó szabályozás, csak egyes részterületekre terjed ki a speciális rendezés.⁶⁸

IV.5.1. A földviszonyokat átfogóan szabályozó kötött rendszerek

Átfogóan szabályozó, kötött rendszerekkel találkozunk - többek között - Dániában⁶⁹, Portugáliában, Spanyolországban, Olaszországban, Franciaországban. Ezen országok szabályozásánál a fő cél az, hogy a gazdaság ne aprózódjon szét.

IV.5.1.1. Dánia földszabályozása

Az 1989. június 17-ei keltezésű dán termőföldtörvény alapvetése, hogy egy család birtokában - tulajdonában vagy használatában - csak akkora terület legyen, amekkorát idegen munkaerő tartós igénybevétele nélkül, családi alapon képes megművelni, s gazdálkodni tud rajta. Fontos megemlíteni, hogy e törvény alapján főszabályként minden családnak csak egy gazdasági egység lehet a birtokában, e gazdasági egység felső határa 30 hektár. Ez alól kivételt képez a kizárólag állattenyésztést végző gazdaság, amelyhez tartozó legelőként használt földterület 250 hektár lehet. Minden gazdasági egységhez kapcsolódhat egy gazdaságiépület-komplexum a szükséges felszerelésekkel együtt. Egy önálló gazdasági egység legalább 2 hektár kell, hogy legyen. Három hektárnyi földterületet tekint a dán földjog alkalmasnak a racionális gazdálkodásra, ettől kisebb területfelosztást a törvény nem engedélyez sem tulajdon átruházási, sem haszonbérleti, sem pedig öröklés esetén. Egy gazda azonban több gazdaságot is tulajdonba, használatba vehet, ha a mezőgazdasági hatóság előtt igazolni tudja, hogy családi munkaerejével és műszaki felszereltségével több gazdasági egység üzemben tartására képes. Legfeljebb 5 gazdasági egység birtokosa lehet, az 5 gazdasági egység együttes területe nem haladhatja meg a 70 hektárt. Egy farmer azonban csak akkor birtokolhat két vagy több gazdaságot, ha azok távolsága nem haladja meg a tíz kilométert. Ehhez kapcsolódóan a mezőgazdasági miniszternek joga van e szabályozást huszonöt kilométerre változtatni. Ha a tulajdonos vásárlással, vagy haszonbérleti szerződéssel újabb földterületet kíván megszerezni, ezt csakis a mezőgazdasági hatóság engedélyével teheti meg. Ez a szabály hasonlatos a földforgalmi törvény mezőgazdasági igazgatási szervhez kötött földszerzés kritériumához. A mezőgazdasági hatóság megakadályozhatja mind az újabb gazdasági egység megvásárlását, mind ennél kisebb földterület megszerzését, mind a gazdaságok összevonását⁷⁰, ha a területnövekedés meghaladja a hetven hektárt, de csak akkor, ha a szomszéd farmgazdaságnak a szarvasmarha-tenyésztése végett szüksége van a területre. A szomszéd élhet elővásárlási és előbérleti jogával, ha a megszerezni kívánt terület legfeljebb

⁶⁸ A tagállami szabályozásról bővebben lásd: Prugberger Tamás: A mező- és gazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, 2010. 211-241. pp.

⁶⁹ A dán földszabályozásról bővebben lásd: WULFF, H : Agrarian Law in the Western World Szerk: Rosso Grossman M.Brussaardw CAB International 1992 280. pp.

⁷⁰ Süveges Márta: A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban. Magyar jog, 1990/11. 960-968. pp.

egy kilométernyire van a földjétől, de a gazdasága így sem haladhatja meg a 70 hektárt. A földek adásvételi szerződéséhez csak a tulajdonszerzési korlátok miatt van szükség mezőgazdasági engedélyre, ám haszonbérleti szerződéskor további feltételeket is szab a törvény. E feltételek egyike, hogy ha a haszonbérlet a szerződéssel harminc hektárnál nagyobb birtokhoz jut, csak akkor kapja meg a haszonbérleti szerződés megkötéséhez a szakhatósági engedélyt, ha igazolni tudja, hogy megszerezte a törvényben előírt mezőgazdasági képesítést, valamint a haszonbérlet a szerződésben leírt egész időtartam alatt - amely nem lehet több harminc évnél - köteles a gazdaság telephelyén lakni. Ha ezen feltételek teljesülnek, akkor engedélyezi a szakhatóság a haszonbérletet. A haszonbérlet lejárta után a fenti feltételekkel az megújítható. A gazdaság tulajdonjoga vagy haszonbérleti joga megszerzésének alanyi oldalát illetően a jogszerzőnek több feltételt kell teljesítenie. Egyrészt, hogy a jogszerzőnek 18 éven felülinek kell lennie. Ha a jogszerző, házastársa vagy gyermeke kiskorú, csak akkor szerezhetheti vételi vagy haszonbérleti jogon termőföldet, ha sem Dániában, sem más országban nincs gazdaság a birtokában. A második feltétel, hogy mind a tulajdon, mind a haszonbérleti jog megszerzőjének a Dánia vagy valamelyik Európai Unió tagállam állampolgárának kell lennie. A harmadik feltétel szerint az e jogcímek valamelyikével birtokot szerző egyén családi alapon köteles a gazdaság területén mezőgazdasági tevékenységet végezni, ennek érdekében a föld megszerzésétől számított hat hónapon belül oda kell költöznie. E kötelezettség alól akkor mentesül a birtokszerző, ha a gazdaság összterülete harminc hektár alatt marad. A negyedik feltétel a harminc hektártól nagyobb gazdaságokra vonatkozik, ugyanis az ennél nagyobb földterület birtokosának mezőgazdasági képesítést, úgynevezett "zöld diplomát" ⁷¹ kell szereznie, amit öt éves hivatalos szakképzéssel lehet megszerezni. Jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság is birtoktulajdonossá válhat, ha a vállalatban a többségi szavazatokat képviselő részvények és a részvénytőke legalább 10%-a olyan személy tulajdona, aki megfelel a korábban említett földszerző természetes személyekre vonatkozó feltételeknek, valamint a részvények fennmaradó része ezzel a személlyel szoros rokoni kapcsolatban álló személyek vagy intézményi befektetők tulajdona. Vállalatok földvásárlása szociális, oktatási vagy kísérleti projektek megvalósítása céljából is engedélyezett. Dániára egyébként jellemző, hogy bár az utóbbi két évtizedben a földbérlet intézménye mindinkább elterjedté vált, a birtokok mégis mintegy 91%-a a farmerek saját tulajdona, ez alapján kijelenthető, hogy Dániában valóban azé a föld, aki megműveli, illetve külföldi jogilag ugyanolyan eséllyel válhat földbirtokossá, mint egy dán farmer.

Öröklés esetén annyiban változnak ezek a feltételek, hogy az örökös ipso iure jogszerző. Ekkor is az a cél, hogy a gazdaság ne aprózódjon szét, ezért ha nincsen végrendelet vagy öröklési szerződés, a közjegyző osztatlanul adja át a hagyatékot az örökösöknek, akik vagy közösen üzemeltetik a gazdaságot, vagy haszonbérletbe adják, ha pedig van az örököstársak között olyan, aki vállalja a föld megművelését, az kérheti a bíróságtól, hogy neki adják át a földet, ebben az esetben azonban a föld megművelését vállaló örökös köteles pénzben kifizetni a többi örököstársat. Az összeget a földek minőségi osztályba sorolásával a mezőgazdasági miniszter jogszabályban határozza meg. Ez a termőföldek és az erdők vételárának és haszonbérleti díjának ex lege megállapítására is vonatkozik.

⁷¹A tagállami szabályozásról lásd még: Szilágyi Péter Zoltán: Külföldiek termőföldtulajdon szerzése Európában (nemzeti szabályozás – kibővített elemzés), Országgyűlési Könyvtár, Képviselői Kutatás Szolgálat, 2008, Budapest

IV.5.1.2. Portugália földszabályozása

A három európai latin állam, Portugália, Spanyolország és Olaszország földszabályozása igencsak hasonlít egymásra. A korlátozások alapja a legkisebb gazdaságosan művelhető egység, birtokhatár-maximumot csak a földhaszonbérletnél írnak elő, ezenkívül az egészséges birtoktestek érdekében eladás vagy haszonbérletbe adás esetén a szomszédos földtulajdonost vagy haszonbérletet, valamint az addigi haszonbérletet elővásárlási vagy előhaszonbérleti jog illeti meg.

A dánhoz hasonlóan szigorú jogi rendezés van érvényben Portugáliában, különösen délen, az agrárreform által érintett területen. Az egész országban a termőföldszerzésre, a haszonbérbe adásra és haszonbérbe ⁷² vételre, valamint az öröklésre vonatkozóan a termőföldtörvény korlátozza a gazdaságok méretének csökkenését, s meghatározza azt a legkisebb földterületet, amelyet semmilyen formában nem szabad tovább osztani. A legkisebb gazdasági egységméret azonban nem Portugália egész területére vonatkozik, hanem az egyes mezőgazdasági zónákra külön-külön eltérő mértékeket állapít meg. Annak érdekében, hogy a feltételek betartása mindenesetben teljesüljön, a termőföldtulajdon átruházási szerződés minden esetben mezőgazdasági szakhatóság jóváhagyásához kötött. Amennyiben ezt az előírást megszegik, úgy a szerződést az államügyészség a bíróság előtt megtámadhatja a szerződést, hogy a megkötéstől számított három éven belül a szerződést nyilvánítsák érvénytelenné, és állítsák helyre az eredeti állapotot. Ugyanezek az előírások vonatkoznak az öröklési és haszonbérleti szerződésekre is.

IV.5.1.3. Spanyolország földszabályozása

Hasonló előírások érvényesülnek Spanyolországban is. A spanyol termőföldjogi szabályozás az autonóm régiókra nézve szintén külön-külön határozza meg a racionálisan még növelhető terület egységmértékét az 1995. július 4-ei törvény 23. cikkelye alapján. Ez alapján a gazdasági egységek minimális mértékén túli megosztása itt is tilos, ez vonatkozik minden tulajdonátruházási, öröklési és haszonbérleti szerződésre. Portugáliához hasonlóan a szerződés ügyészi keresettel érvénytelenné nyilvánítható, és Európai Unió kívüli állampolgár nem szerezhet földtulajdont. Ha a törvényes vagy végrendeleti öröklésen alapuló felosztás a minimálegység-előírásokba ütközik, a hagyatékot egyben tartva vagy közösen kell művelni, vagy haszonbérbe kell adni. az 1980. december 30-án kiadott mezőgazdasági haszonbérleti törvény előírásai a portugálhoz képest némiképp szigorúbbak. Egyfelől a termőföld csak mezőgazdasággal hivatásszerűen foglalkozónak adható haszonbérbe, másfelől a haszonbérbe

⁷² Az Európai Unió tagállamok haszonbérleti szabályozásáról bővebben lásd: Süveges Márta: A haszonbérlet, mint a mezőgazdasági tevékenység megkezdéséhez, illetve kiszélesítéséhez szükséges üzem megszerzésének eszköze az EU országokban- Debrecen 1999-2000. évben felhasznált egyetemi jegyzet kézírata, illetve BURGERNÉ Gimes Anna: Földhasználat és földbirtok-politika az Európai Unió országában (II) Statisztikai Szemle 1998. július, 76. évfolyam, 6. szám, 481-496. pp.

vehető földterület felső határa az öntözéses vidékeken nem haladhatja meg az ötven hektárt, a nem öntözhető területeken pedig az ötszáz hektárt. Ez esetben a szarvasmarha-tenyésztésre szolgáló legelőterületek haszonbérlete kivétel, a bérelhető terület elérheti az ezerötyszáz hektárt. A felső határokat átlépő, valamint a hivatásos farmerrel kötött haszonbérleti szerződést az agrárszakhatóság felbonthatja, és a földet kényszerhaszonbérletbe adhatja, szövetkezeteknek vagy hivatásos földművesnek.⁷³

IV.5.1.4. Olaszország földszabályozása

Az olasz termőföld-szabályozás⁷⁴ majdnem azonos az előző kettővel, csupán kisebb eltérések fedezhetők fel. A mezőgazdasági termőföldforgalomnak itt sincs felső határa. A különbség annyi, hogy az előző két állammal ellentétben Olaszországban nincs korlátozva a haszonbérletbe vehető terület maximuma. A termőföldmozgalom és földöröklés, valamint haszonbérbe adás szempontjából fontos legkisebb gazdaságosan művelhető termőföldegységet a mezőgazdasági hatóságok minden provinciára és zónára nézve külön állapítják meg. Az ezt megsértő jogügyletek az olasz jogban is három éven belül nyilváníthatók semmissé az olasz polgári törvénykönyv 846-848. cikkelyei alapján.

Olaszországban a földtulajdonra és a földhasználatra vonatkozó szabályozás meglehetősen komplex. Ennek oka, hogy ezen a téren több, egymást átfedő jogszabály létezik, valamint a föld, mint a termelési eszköz és alapvető belgazdasági tényező fontosságát az elmúlt években eltérően ítélték meg. A földtulajdonszerzés lehetőségét alanyi jogként biztosítja a magánjog. Az olasz alkotmány 44. §-a a földdel kapcsolatban a következő alapelvet fekteti le: "(1) A föld ésszerű kihasználása és méltányos társadalmi körülmények kialakítása érdekében a törvény kötelezettségeket ír elő, és korlátokat állapít meg a földmagántulajdonra, régióként és mezőgazdasági övezetenként megszabja a földterület nagyságának felső határát, elmozdítja és kötelezővé teszi a talajjavítást, a nagybirtok átalakítását és a termelő egységek rekonstrukcióját, segíti a kis- és középgazdaságokat. (2) a törvény a hegyi területek javára kedvezményes intézkedéseket hoz". Az 1947. évi földreformtörvény a mezőgazdasági ingatlanok vételárának és bérleti díjának a meghatározásában bevezette a forgalmi értéknél alacsonyabb földhozamértéket. Ezt a földek hatóságilag megállapított minősége szerint, országos iránymutatások alapján a megyék szabályrendeletei állapítják meg. Bármilyen 50%-os eltérés mind az adásvételi, mind a haszonbérleti szerződést megtámadhatóvá teszi, s vételár-, illetőleg haszonbérleti díjkiigazítást vonhat maga után. E hatóságilag megállapított hozamérték alapján kell a gazdaságot átvevő örökösnek a többieket kifizetnie. Sajátos öröklési szabályok vonatkoznak a mezőgazdasági ingatlanokra Olaszországban. A közjegyző az őket megillető részarány szerint osztja fel a gazdaságot az örökösök között, de az örökös, aki mezőgazdasági tevékenységet

⁷³ A spanyol termőföldöröklés speciális kiutalásos rendszerét előíró 49/1981. törvény 16-36. cikkelyeit 1995-ben hatályon kívül helyezték, mert a gyakorlatban nem alkalmazták.

⁷⁴ Az olasz földszabályozásról bővebben lásd: Süveges Márta: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem szabályozása az olasz jogban = ELTE Acta. 32. köt. 1992. 97-129.pp.

végez, egyoldalú nyilatkozatával, a hozamértéket felszámított haszonbérleti díj ellenében bérbe veheti a gazdaságot. Ha nincs ilyen személy, az örökösök haszonbérbe adhatják a gazdaságot, de nem oszthatják fel, azaz egyben kell tartaniuk. E szabályozás alól Dél-Tirol kivételt képez, az Ausztriához tartozó Észak-Tirolhoz hasonlóan az elsőszülött fiúnak átvételi joga van a gazdaságra, kivéve ha az örökhagyó másként rendelkezett, azaz másik fiára hagyta a gazdaságot.

IV.5.1.5. Franciaország földszabályozása

A francia szabályozás⁷⁵ sok hasonlóságot mutat az olasz és dán jogi megoldáshoz. A második világháborút követő földreform sok kötöttséget honosított meg. A mezőgazdasági kódex L 312. és L331. cikkelye több alcikkelyben sorolja fel, melyek alapján a földtulajdon öröklés és földhaszonbérlet feltételekhez kötött. E feltételek egyike a mezőgazdasági szakhatósági jóváhagyás. Emellett minden megye a saját területére megállapította az engedélyezhető legkisebb földterületet. Meg van határozva, mekkora lehet a legnagyobb birtok, amit egy család birtokolhat tulajdon- és használati jogon. E birtokmaximumot gazdaságok összevonásával sem lehet átlépni. A legkisebb gazdasági egységet felosztását akkor engedi a francia jog, ha a birtoktest elvesztette gazdasági épületét. Tulajdon- és használati joghoz kötött feltétel a jogszerző mezőgazdasági szakképesítése, a gazdaságot családi erővel kell üzemeltetni, és a gazdaság telepére kell költözni.

A termőföldek adásvétele, ajándékozása, földöröklési, haszonbérleti és alhaszonbérleti szerződés a terület szerinti illetékes megye mezőgazdasági szakigazgatási szervének hozzájárulásához van kötve. E hozzájárulás hiánya esetében a szerződés semmissé nyilvánítható, a föld kényszerhaszonbérbe adható. Ha erre nincs lehetőség, a hatóság pénzbírságot vethet ki, vagy megvonja a mezőgazdasági támogatást.

A mezőgazdasági szakigazgatási szervek munkáját segítik az állami közhasznú földbirtok rendezési és vidékfejlesztési gazdasági társaságok (továbbiakban SAFER). Az ország területén 28 SAFER működik, legfőbb feladatuk a termőföld tervezés, melyet az agrár-ingatlanokhoz kapcsolódó közvetítői tevékenységen keresztül látnak el. Emellett megállapítják az ingatlan reális vételárát, ahhoz jogi háttérrel biztosítanak, elősegítik az ingatlanhoz kapcsolódó mezőgazdasági tevékenység kialakítását, közreműködik az adásvételi szerződések megkötésénél, elővásárlási jogot gyakorolhatnak agrárcégek és termőföld, valamint egyéb vidéki földterület adásvétele esetén. A SAFER-ek elővásárlási jogukkal élhetnek a) új gazdaság üzembe helyezése, régi gazdaság visszahelyezése vagy fenntartása, b) működő gazdaságok területének növelése és azok fejlesztése, c) gazdaságok közti piaci egyensúlyt veszélyeztető munkaerőhiány esetén, d) valamint a gazdasági családi jellegének, e) megőrzése és az ingatlan spekuláció kivédése továbbá, f) a gazdaság területeinek és épületeinek külön értékesítése esetén, az életképes gazdaságok megvédése erdők, a táj- és a környezet védelme érdekében.

⁷⁵ Franciaország földszabályozásáról bővebben lásd: LORVELLEC L: Agrarian Law in France- in: Agrarian Law in the Western World Szerk: Rosso Grossman M.Brussaard W. CAB International 1992, 280. pp.

Ezeket figyelembe véve nincs akadálya annak, hogy uniós tagállam állampolgára a francia állampolgárokkal azonos feltételekkel szerezhesse meg a termőföld tulajdonjogát. Jogi személy is szerezhethet földtulajdont, mind belföldi és az EU-ban bejegyzett. Amennyiben a termőföld haszonbérbe adásra kerül, a haszonbérlet legrövidebb ideje 9 év. A haszonbérbe adott föld eladása esetén a haszonbérbe vevőnek elővásárlási joga keletkezik a bérlet kezdetétől számított 3 év múlva, ez az elővásárlási joga megelőzi a SAFER-t.

A francia agrárjogi öröklés szabályozás alapján a hagyaték nem ipso iure vehető át az örökhagyó halála után, a bíróság hagyaték kiutalással adja az arra jogosult örökös birtokába azt. A mezőgazdasági üzem kiutalásának három fő módja van: a) a bíróság annak a végrendeleti vagy törvényes örökösnek a tulajdonába adja az üzemet, aki a továbbvitelére kötelezettséget vállal, b) a tulajdonjogot megszerző örökös kötelezi magát arra, hogy hat hónapon belül bérbe adja az üzemet egy vagy több olyan örökösnek, aki(k) részt vett(ek) vagy részt vesz(nek) a működtetésben, c) kiutalható az üzem az örökösök által alapított vállalkozás vagy olyan művelési közösség számára is, amelynek az örökösök valamelyike tagja. Így kell eljárni, ha a túlélő házastárs vagy több örökös is megfelel a gazdaságos üzemeltetési személyi feltételeinek. Az örökösök, akik nem kívánnak kötelezettséget vállalni az üzem továbbvitelére, pénzübeni kielégítésre tarthatnak igényt. A bérlet halála esetén annak felmenői, leszármazottai jogosultak a bérlet folytatására, ha a bérlet halála előtti öt évben a mezőgazdasági üzem működtetésében hivatásszerűen részt vettek.

IV.5.2. A földviszonyokat átfogóan szabályozó kevésbé kötött rendszerek

Az átfogóan szabályozó kevésbé kötött rendszer jellemző Németországban, Ausztriában, Svédországban és Finnországban⁷⁶. Terjedelmi okokból a következőkben a német és osztrák szabályozást ismertetem.

IV.5.2.1. Németország földszabályozása

A német mező- és erdőgazdasági farm és földtulajdon, valamint az ingatlanforgalom területén három alapvető jogforrás érvényes: a farmgazdasági és farmvédelmi rendtartás, a földérték-közvetítő rendtartás, és a mezőgazdasági földbérleti törvény.

Németországban a természetes személyek mellett jogi személyek és gazdasági társaságok is szerezhethetnek termőföldtulajdont. Nincs különbség a tulajdonszerzés tekintetében

⁷⁶ A svéd és finn földszabályozásról lásd: Prugberger Tamás: A mező- és gazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogát ruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó 2010. 228-229. pp.

a természetes és jogi személyek földszerzése között. A jóváhagyást megtagadhatja a tartomány abban az esetben, ha a tranzakció következtében egészségtelen termőföldeloszlás következne be. Ilyen egészségtelen földeloszlás, ha a földszerzés során az adott körzetben túl nagy földterület összpontosul egy kézben, és ez erőfölénnyel való visszaélésre adna alkalmat. Azt, hogy mi minősül egészségtelen termőföldeloszlásnak, a tartományok önállóan dönthetik el. A tartományok megtilthatják a földtulajdonszerzést olyan természetes és jogi személyek esetében, akik illetve amelyek nem folytattak vagy nem folytatnak mezőgazdasági tevékenységet. A külföldiek földszerzése ugyanolyan feltételekhez kötött, mint a belföldieké, a tagállami természetes és jogi személyek azonos elbánást élveznek földvásárlásnál, mint a németek, bár az engedélyezéssel a hatóságok visszafogottabbak.

A Svájjal határos területekre a két ország külön megállapodást kötött, meghatároztak egy összehasonlító árat a földekre, melynek legfeljebb 20%-al megemelt értékén lehet termőföldet értékesíteni. E megállapodás célja, hogy a tőkeerős svájci termelők ne verjék fel az árakat. Az elővásárlási jogról a német földszabályozásban a BGB⁷⁷ 463. §-a alapján a felek megállapodhatnak a telekkönyvbe történő bejegyzés nélkül is. Amennyiben telekkönyvbe történő bejegyzéssel jön létre az elővásárlási jog, úgy a tulajdonjog bejegyzéséhez hasonlóan dologi jogi hatályú várólista. Az önkormányzatok ex lege akkor rendelkezhetnek elővásárlási joggal, ha természetvédelmi szempontokat kell figyelembe venni.

Föld haszonbérlete esetén a bérbeadást be kell jelenteni a tartományoknál, de nincs szükség engedélyeztetésre. A szerződést be kell mutatni a hatóságoknál tájékoztatás, statisztikai számbavétel céljából. A bérleti idő szokásjogi alapon nem lehet rövidebb 1 évnél, nem lehet hosszabb 18 évnél. Hosszú távú bérlet esetén, tehát 12 évet meghaladó bérlet esetén a bank hitelt ad a földre a bérlőnek, és jelzálog is bejegyezhető rá. A bérleti díjat hosszú távú bérlet esetén szokásjog alapján 3 évente újra megállapíthatják a felek. Az állami tulajdonú földek bérlete 12 illetve 18 évre szól, melynek lejáratára esetén a bérlő kedvezményesen meg is vásárolhatja a bérelt földet. Ez segíti a tőkeszegény termelők földhöz jutását. Az így vásárolt földet nem lehet 20 éven át bérbe adni, eladni csak abban az esetben, ha a vételár kevesebb, mint amit a tulajdonos az államnak kifizetett, ellenkező esetben az államkasszába kell megfizetni a különbözetet. Ez a spekulációs földszerzések elleni fellépés egy formája.

A német földszabályozás⁷⁸ alapján az általános öröklési szabályoktól eltérően a fő cél az, hogy csak az örökösek egyike kapja meg a földet, és ez az örökös pénzben fizesse ki a többi örököst a föld forgalmi értékénél alacsonyabb hozamértéken vagy adóügyi egységértéken. Ez alól kivételt képez az az eset, ha az örökhagyó nem kötötte ki, hogy az általános öröklés szabályait kövessék, a BGB- rendelkezéseitől eltérően határozzák meg az öröklésre jogosultak körét. Örökös csak a közeli vérrokon és a túlélő házastárs lehet, ha nincsenek ilyen személyek, az általános öröklési jog érvényesül. Több utód esetén a Német Szövetségi Alkotmánybíróság gyakorlata alapján azok az örököstársak örökölnék, akik vállalják, hogy legalább tíz éven át gazdaságosan működtetik a mezőgazdasági üzemet, vagy már az örökhagyó életében hivatásszerűen dolgoztak a gazdaságban. A többi örököstársat viszont a hozamértéken vagy adóügyi egységértéken kell kielégíteni. Az üzemet átvevő örökös azonban nem idegenítheti el az örökségét tíz, illetve húsz éven belül, különben köteles

⁷⁷ 1896. augusztus 18.napján elfogadott Német Polgári Törvénykönyv, németül Bürgerliches Gesetzbuch

⁷⁸ A német, illetve osztrák földszabályozásról lásd: Wolfgang Winkler: Das Grundstückverkehrsrecht im westlichen Europa, Miskolci Egyetemi Kiadó, 1997.

további összeget fizetni örökösársainak, ezúttal a forgalmi érték alapján. A gazdaságot átvevő személynek az örökösök együttes kérelmére a mezőgazdasági bíróság utalja ki a birtokot. A haszonbérleti jog öröklését illetően, a haszonbérelő halála esetén a bérbeadó vagy az örökösök felmondhatják a haszonbérleti szerződést, az örökösök azonban fenntarthatják a bérletet, ha gazdaságosan működtetik az üzemet.

A német jog alakhiányosnak és érvénytelennek minősíti a hatósági hozzájárulás nélkül kötött mezőgazdasági földjogügyleteket. Annak érdekében, hogy ne csak a tulajdonosi, hanem a bérleten alapuló földhasználat is stabil és biztonságos legyen a gazda számára, a német szabályozás limitálja a bérleti szerződés időtartamát, meghatározza azt az időt, amelyen belül a bérbeadó nem élhet felmondási jogával, a bérlőnek pedig, ha a bérbeadó eladni szándékozik a földet, elővásárlási jogot, a bérleti jogviszony lejárta után pedig előbérleti jogot ad. A bérlő halála esetén az örökös fenntarthatja a bérleti jogviszonyt, ha vállalja, hogy a mezőgazdasági üzem székhelyén lakik. Ha a bérletre több örökös tart igényt, és nem tudnak megegyezni, akkor a végrehajtó, végső soron a bíróság választja ki a legalkalmasabb személyt. Az olasz és francia szabályozáshoz hasonlóan itt is lehetőséget biztosít a német jog arra, hogy felosztás nélkül több örökös társas cégként üzemeltesse a gazdaságot.

IV.5.2.2. Ausztria földszabályozása

Az osztrák szabályozás struktúráját és a rendezés módját illetően a német megoldást követi. Lényeges különbség, hogy Németországgal ellentétben Ausztriában a jogi előírások tartományi szintű jogforrásokon alapulnak, így az egyes tartományokban eltérések tapasztalhatók, habár a szabályozás alapelveiben és leglényegesebb pontjaiban a tartományokban összhangban áll egymással.

Ausztria minden tartományában a földforgalom előzetes hatósági hozzájáruláshoz van kötve. Ez alól vannak kivételek, e kivételeket minden tartományban különbözőképpen határozzák meg, például Karintiában elmaradhat a hatósági hozzájárulás, ha az átruházni vagy haszonbérletbe adni kívánt föld nem mező- és erdőingatlanok távlatilag is fejlesztendő területén van. A tartományokban eltérően határozzák meg a legkisebb gazdasági egység mértékét is.

A tartományok többségében az Európai Unió kívüli országok állampolgárai nem szerezhetnek földtulajdont. Karintiában és Tirolban a földöröklés tekintetében átvételi jog illeti meg az elsőszülöttet, míg a többi tartományban bírósági kiutalás érvényesül.

IV.5.3. A földviszonyokat csak részlegesen szabályozó rendszerek

Ebbe a körbe tartoznak a Benelux Államok, illetve a két szigetország, az Egyesült Királyság és Írország. Egyik államban sincs külön szabályozva sem a földforgalom, se a földhasználat, csak a földöröklés.

Agráringatlanokra vonatkozó speciális jogi rendezés a Benelux államok közül két országban, Belgiumban és Luxemburgban van, ott is csak a gazdaságok öröklését illetően. Hollandiában nincs ilyen speciális szabályozás, bár a gyakorlatban az ingatlanok öröklésekor megkülönböztetett figyelemmel kezelik a farmokat. Belföldi és külföldi természetes és jogi személy egyaránt szabadon szerezhet termőföld tulajdonjogot. A belga jogban a mezőgazdasági üzem és a termőföld haszonbérletét és öröklését korlátok közé szorítja. A haszonbérleti törvény alapján a haszonbérlet elővásárlási jog illeti meg, amiről közjegyző vagy békéltető bíró előtt mondhat le.

IV.5.3.1. Belgium földszabályozása

1988-tól külön mezőgazdasági öröklési törvény van érvényben Belgiumban⁷⁹, ami az egész üzemre kiterjed, nem csak a földre. E szabályozás csak a gyerekekre, vagyis a leszármazottakra nézve rendezi a szülők, azaz a felmenők halála utáni öröklést. A törvény alapján felállított öröklési rangsor első helyén álló személy örökli a farmot, ha megfelel a gazdaság átvételére vonatkozó feltételeknek, s örökösait köteles hozamértékben kifizetni. A legtöbb állam agrárjogával ellentétben az is megengedett, hogy az átvételi jog a gazdaság csak egy részére korlátozódjon, azaz a farm természetben is megosztható, és többen is örökölhetik. A gazdaságot átvevő személy legalább tíz évig köteles a gazdaságot működtetni, ha ezzel a tíz év előtt felhagy, vagy elidegeníti a farmot, az átvételi érték 35%-át köteles kifizetni a többi örökösnek.⁸⁰ A földhasználat elővásárlási jog illeti meg. A haszonbérlet, illetve a haszonélvezet azonban nem illeti meg elővásárlási jog akkor, ha a) a termőföldet a haszonélvező vagy annak házastársa vagy leszármazottai nem személyesen művelték, vagy b) a termőföldet a tulajdonos házastársának vagy leszármazójának kívánja eladni, továbbá c) közérdekű eladás esetén, vagy d) a haszonélvezeti szerződés megkötését megelőzően született egy adásvételi szándéknyilatkozat. Nem gyakorolható az elővásárlási jog akkor sem, ha a) közérdekű célból kisajátításra kerül sor, valamint b) ha a tulajdonos az adásvétel előtt a békéltető bírótól indokolt és méltányolható okokra hivatkozva ezt kéri és a bíróság kérelmének helyt ad, vagy c) ha a terület jogszabály rendelkezése alapján belterületté vagy ipari területté minősítenek. Ha a haszonbérlet nem tudott elővásárlási jogáról, a jogszabály két lehetőséget biztosít számára: a) bíróság előtt kérheti, hogy léphessen a vevő helyébe, vagy b) a vételár 20%-ig terjedő kártérítést követelhet. A régiók is elővásárlási

⁷⁹ A belga földszabályozásról bővebben lásd: GOTZEN R: Agrarian law in Belgium in: Agrarian Law in the Western World Szerk: Rosso Grossman M.Brussaardw CAB International 1992. 280. pp.

⁸⁰ Szilágyi Péter Zoltán: Külföldiek termőföldtulajdon szerzése Európában (nemzeti szabályozás – kibővített elemzés), Országgyűlési Könyvtár, Képviselői Kutatószerződés, 2008, Budapest, 27-30. pp.

joggal rendelkeznek. Belgium három régióját speciális elővásárlási jog illeti meg a vidéki területrendezés elősegítése céljából, ezt az elővásárlási jogot a Vidékfejlesztési Hivatal gyakorolja a vallon és flamand területeken. Ez az elővásárlási jog a Vidékfejlesztési Hivatal olyan mezőgazdasági ingatlanok eladásánál illeti meg, amelyeket haszonbérbe adtak. Ezért ha a tulajdonos és az ajánlattevő között szándéknyilatkozat születik az adásvételről, a Vidékfejlesztési Hivatalnak 1 hónap áll rendelkezésre, hogy eldöntse, kíván-e élni elővásárlási jogával, vagy sem.

IV.5.3.2. Luxemburg földszabályozása

Luxemburgban az 1969. július 9-én hozott törvénnyel megváltoztatták a Code Civilnek a mezőgazdasági farmokra vonatkozó örökösödési szabályait. Eszerint a bíróság örökösözösséget létesíthet mindaddig, amíg az összes kiskorú nagykorúvá nem válik, vagy a túlélő házastárs haláláig. Az örökösök közül az veheti át a gazdaságot, aki azelőtt is részt vett az üzemeltetésben. Ha elővételi jogát csak a házra tartja fenn, a többi örökösnek elővásárlási és előbérleti joga van a gazdaságra.⁸¹

IV.5.3.3. Hollandia földszabályozása

Hollandiában nincs külön mezőgazdasági földöröklési törvény. Akadnak közvetett lehetőségek arra, hogy az üzemátvevő biztonsága garantálva legyen, három fő megoldás alakult ki erre vonatkozóan: a) a farmer még életében átadhatja a gazdaságot az utódoknak, b) olyan bérleti vagy társasági szerződés köthető, amelynek alapján a bérelő átveszi a gazdaságot az örököstől, vagy mint "társbérlő" lép fel, s együtt üzemeltetik a gazdaságot, c) lehetőség van arra, hogy örökösödési szerződéssel vagy végrendelettel a gazdaságot egyetlen örökös kapja meg, az a többi örököst forgalmi érték helyett hozamértéken fizetheti ki. Ennek teljesülését a szerződésbe vagy végrendeletbe beépített spekulációellenes klauzula gondoskodik, amely kizárja a lehetőséget, hogy a gazdaságot átvevő eladhassa a földet, vagy idő előtt felhagyjon a gazdálkodással, anélkül hogy a többi örököst az ingatlan forgalmi értékéhez igazodó utólagos kártalanítást meg ne fizetné. A holland jogban a haszonbérletet tételesen is szabályozzák, az 1958. január 23-ai törvény értelmében a haszonbérleti szerződéskötést, tartalmának megváltoztatását, a haszonbérleti díj megváltoztatását, a szerződés meghosszabbítását vagy felbontását jóvá kell hagyni a mezőgazdasági szakigazgatósággal. E jóváhagyás kritériuma az életvitelszerű agrárgazdálkodás folytatása. A haszonbérlet időtartama 6 év, meghosszabbítható a haszonbérlő előhaszonbérleti joga alapján.

⁸¹ Szilágyi Péter Zoltán: Külföldiek termőföldtulajdon szerzése Európában (nemzeti szabályozás – kibővített elemzés), Országgyűlési Könyvtár, Képviselői Kutatószolgálat, 2008, Budapest, 31-32. pp.

IV.5.3.4. Angolszász szabályozás

Az angolszász jogrendszer európai felében az agráringatlan jogi szabályozása terén is Skócia agráringatlan jogi rendezése áll a legközelebb a kontinentális európai jogrendszerekhez.

Skóciában a farmbérleteket az utóbbi évtizedekben hasonlóan rendezték, mint a kontinentális Európa jóléti társadalmi rendszerű országainak túlnyomó részében. Birtok- vagy tulajdonszerzési korlát viszont nincs. A skót örökösödés⁸² szerint az ingó hagyaték három részre oszlik: egyharmadát az özvegy, egyharmadát a leszármazottak kapják törvényes öröklés címén, a harmadik harmadról pedig az örökhagyó szabadon végrendelkezhet. Az ingatlant - a mezőgazdasági földekkel együtt - az elsőszülött örökölte. Ezt a szabályt azonban 1964-ben eltörölték, s kiterjesztették az ingatlanokra vonatkozó öröklési rendet. Törvényes öröklés esetében az özvegyé a lakóépület és a berendezés tulajdonjoga, a harmadoláskor figyelembe kell venni. A továbbit a magyar törvényes öröklési rendhez hasonlóan egyenes ágon a közvetlen, illetve a közvetett leszármazottak között öröklődnek. Végrendeleti örökléssel az örökhagyó belátása szerint bárkire hagyhatja a farmját. A gyakorlat szerint általában gyerekek és az özvegy javára végrendelkeznek, azonban van lehetőség arra, hogy a farmot családi megállapodással az örökösök közül csak egyvalaki örökölje, s kölcsönt kapjon a többiektől a gazdálkodás folytatására. Abban az esetben pedig, ha törvényes, vagy az ezzel ellentétes végrendeleti öröklés miatt több személy örökölné a farmot és nem tudnak megegyezni, vagy az ingatlan nem osztható meg, a farmot teljes egészében megosztás nélkül árverésen kell értékesíteni. Ez a gyakorlat Angliában és Walesben is ismeretes. Földbérlet esetében, ha a gazdaság bérlője meghal, s a bérleti jog lesz az öröklés tárgya, ez esetben ugyanis csak egy örökösé lehet a bérlet, és a végrendeleti végrehajtók jelölik ki a gazdálkodás folytatására jogosult személyt a bérleti jogviszony hátralévő időtartamára. A bérleti jogviszonyt általában öt, tíz vagy tizenöt évre kötik, a földbíráóságok gyakorlata szerint a tulajdonos csak kivételes esetekben tudja kizárni a bérlőt vagy örökösét a bérletből. Ha a határidő egy évvel a lejáratot megelőzően felmondás nélkül múlik el, a bérleti jogviszony egy esztendőre meghosszabbodik. Lejárát előtti felmondás csak akkor illeti meg a bérbeadót, ha a bérlő kirívóan és rendszeresen megszegi a gazdálkodás szabályait. A haszonbérlő halála esetén a bérleti jog az angol öröklési jog hatására a vagyonkezelőre száll, az pedig egy éven belül kiutalja az örökösnek. A bérbeadó rendkívüli felmondási ok nélkül csak akkor szüntetheti meg a haszonbérleti szerződést, ha a vagyonkezelő nem utalta ki a bérleti jogot két éven belül az örökösöknek.

Az angol jog három forrása - szokásjog, írott jog, méltányos ítélezés - a mezőgazdasági üzem működtetése és öröklése terén az írott jognak van nagyobb jelentősége. A század elején számos törvényt hoztak az örökléssel és a családjoggal kapcsolatban. A kontinentális joghoz képest a legnagyobb eltérés, hogy az angol jog szerint a hagyaték nem száll ipso iure az örökösre. Az örökhagyó halálakor a vagyonkezelő lesz, hogy ki a

⁸² Szilágyi Péter Zoltán: Külföldiek termőföldtulajdon szerzése Európában (nemzeti szabályozás – kibővített elemzés), Országgyűlési Könyvtár, Képviselői Kutatószerződés, 2008, Budapest, 37. pp.

vagyonkezelő, arról a végrendelet vagy a hagyatéki bíróság dönt. A vagyonkezelő feladata az örökség őrzése, kezelése, a hitelezők kielégítése és az örökségnek az örökhagyó akarata szerinti kiosztása. Angliában a törvényes öröklés csak kivételes esetben fordul elő a végrendeleti öröklés mellett, a köteles rész általi korlátozásokat sem ismerik. A bérbeadó nem kötelezhető a bérlő halála esetén a jogviszony folytatására a bérlő örököseivel, de megegyezhet a bérlőkkel ezeket illetően.

Írorszában földforgalmi szerződések engedélyhez kötése csak a városi agglomerációs övezetben van. A termőföldöröklést illetően a végrendelezési szabadság elvén áll az 1965. évi öröklési törvény, csak az özvegy javára korlátozzák. A hagyatékkal való rendelkezés szabadsága e tekintetben is teljessé vált.

IV.5.4. A nyugat-európai államok földszabályozásának lényeges ismérvei

A nyugat-európai államok példájából egyértelműen kiderül, hogy a földszabályozást teljesen sehol sem liberalizálták. Szinte valamennyi ország ellenőrzi a tulajdonváltozással és a használati jog megváltoztatásával járó jogügyleteket. Egyrészt azért, hogy ne jöhessenek létre gazdasági művelésre alkalmatlan kis parcellákból álló gazdaságok, és a földrészek ne szétszórtnan, egymástól távol legyenek, másrészt azért, hogy ne összpontosuljanak egy kézben nagyméretű gazdaságok, melyeket a tulajdonos nem képes átlátni és megfelelően vezetni, családi munkaerővel pedig még megfelelő gépesítettség mellett sem tud megfelelően megművelni. Az ilyen jellegű birtokszerzés célja általában nem is a megművelés, hanem a telekspekuláció, melyet a nyugat-európai földszabályozás igyekszik meggátolni.

A nyugat-európai államok agrárjoga csak akkor engedi mind a tulajdonszerzést, mind a haszonbérletet, ha a szakszerű gazdálkodás és a művelésben tartás reálisnak látszik. Ezért a legtöbb ország csak akkor engedi a tulajdonszerzést és a haszonbérletet, ha a vevő vagy bérlő kész letelepedni a gazdaság területén, és a meghatározott ideig ott gazdálkodni. A haszonbérlet és a haszonbérlő helyzetének stabilitását szolgálja egyrészt az, hogy a haszonbérlőnek a földtulajdonossal szemben meghatározott jogai vannak, s a haszonbérlet idejére a bérlő halála esetén annak örököse a helyébe léphet. Az egészséges méretű és koncentrált gazdaságkialakítás érdekében az államok többsége elővásárlási jogot vagy előhaszonbérleti jogot biztosít a szomszédos földtulajdonosnak vagy haszonbérlőnek, ha a szomszédos földet eladják vagy haszonbérbe adják. Szintén előhaszonbérleti joggal élhet a bérlő, ha a szerződés lejártá után a földet újra haszonbérbe adják.⁸³

⁸³ Prugberger Tamás: A mező- és gazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, 2010. 234. pp.

Záró gondolatok

A földügyek rendezése központi kérdés, melyet a rendszerváltás óta több-kevesebb sikerrel próbálnak a kormánypártok megoldani. Ez a folyamat azonban nem rendezhető csupán négy év alatt, erről az elmúlt több mint két évtized ad tanúbizonyságot. Kétmillió földtulajdonos van ma Magyarországon, ezért közvetlenül vagy – családtagjain keresztül – közvetve szinte mindenkit érintenek a földszabályozási változások.

Az Unió csatlakozás során vállalt kötelezettségek teljesítése hazánkra jelentős feladatot rótt: olyan helyzetbe hozni a magyar termőföldpiacot, hogy az 2014. május 1. napjától alkalmas legyen az Európai Unió tagállamainak földművesei, gazdálkodói előtti megnyitásra. Tagállami országgént meg kell felelni az Unió szabályozásnak, mindemellett a hazai viszonyokat is rendezni hivatott a földforgalmi törvény. Mint a tagállami szabályozás bemutatásánál láttuk, az Európai Unió régi tagállamainak többsége e szervezetbe való belépésüket követően is megtartották a termő- és az erdőingatlanokon fennálló azon dologi jogi, öröklési jogi, és jogátruházási kötöttségeket, amelyeket még a csatlakozásukat megelőzően megalkottak. A csatlakozással történő változás legfőbb ismérve és követelménye, hogy a belföldi állampolgárokkal egyenlő feltételek mellett szerezhessen termőföld és erdőingatlan tulajdon, hasznosítási és haszonbérleti jogot az Európai Unió más tagállamának állampolgára. Ezek alapján úgy gondolom, hogy a magyar szabályozás is megfelel az Unió által előírt általános feltételeknek.

Köztudomású, hogy a földforgalmi törvényt számos kritika érte mind elfogadása előtt, mind a mai napig, ami nem meglepő, tekintve, hogy számos rendelkezése merőben eltérő a jelenleg hatályos törvényünktől. Nem is ildomos magában megítélni, hiszen a jelenlegi ismereteink alapján készül a fent említett földről szóló törvénytervezet, a mezőgazdasági üzemi törvény és a mezőgazdasági termelésszervezésről szóló törvény, amelyek kiegészítik a mezőgazdasági földszabályozást.

Ennek ellenére úgy gondolom, az új földszerzési korlátozások jó kiindulópontot jelentenek hazánk agrármodelljének újrászervezéséhez, a földeket olyan tulajdonba vagy használatba juttatva, amely azok tényleges, rendeltetésszerű hasznosítását eredményezi, kizorítva az olyan földtulajdonosokat, akik földtulajdonlása kevésbé szolgálja a birtokpolitikai célokat. A hatósági jóváhagyás komoly adminisztratív terheket és erős állami kontrollt vezet be a földpiacra, ezáltal ellenőrizve a földek forgalmát, illetve lehetőséget adva a települési önkormányzatoknak a helyi földbizottságon keresztül, hogy állásfoglalásukkal valamilyen szinten befolyásolhatják, hogy a településük szomszédos területein ki szerezzen, illetve ne szerezzen földtulajdonjogot.

Kérdéses azonban, hogy a földforgalmi törvény hatálybalépésének időpontjára e rendszer felállítható-e. Meg kell említeni, hogy a 2014. február 28. napjáig közzétett és kifüggesztett vételi ajánlatokra még a jelenlegi eljárási rend az irányadó, és az ingatlan nyilvántartási eljárást is ezen előírásokra figyelemmel kell lefolytatni. Így feltételezésem szerint, amennyiben a helyi földbizottságok és mezőgazdasági igazgatási szervek felállítása a földforgalmi törvény hatálybalépésének idején még nem történt meg, úgy feltehetően a fent

említett eljárást - jogilag értelmezhetetlen módon - figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály érvényes és hatályos volta ellenére.

A spekulációs szerződések kérdését a vonatkozó rendelkezések míg megfelelő súlyú szankciót helyeznek kilátásba, hogy remélhetőleg nem köttetik új ilyen jellegű szerződés, a jelenleg érvényben lévők felderítése és érvénytelenítése azonban véleményem szerint e rendelkezések alapján nehezen kivitelezhető. Egyrészt azért, mert az ilyen szerződések meghatározó része az 1994. áprilisa és július vége között kötött, az 1994. évi LV. termőföldről szóló törvény hatályosulása előtti 4 hónapban. Mivel a törvény tiltotta a külföldiek és a jogi személyek földszerzését, így ez alatt a 4 hónap alatt rendkívül nagy területek kerültek külföldi tulajdonba adásvételi szerződések útján, az eltelt idő pedig jelentősen megnehezíti - ha nem lehetetleníti - az ekkor kötött szerződések spekulatív voltának vizsgálatát. Másrészt azért, mert nem ismeretes - vagy nem köztudomású - az ilyen módon szerzett földek mennyisége, nincs róla alapos, konkrét információja sem a kormánynak, sem más szervezetnek.

Mindezek ellenére a földforgalmi törvény rendelkezései alapján bátran merem kijelenteni, hogy amennyiben elég idő áll rendelkezésre, úgy e törvény alkalmas lehet az agrárium főbb kérdésköreinek rendezésére. Ugyanakkor kérdéses, hogy a földforgalmi törvény mellett a földről szóló törvény, a mezőgazdasági üzemre, illetve a mezőgazdasági termelés-szervezésre vonatkozó törvények – mivel jelenleg tartalmuk nem ismeretesek – milyen rendelkezéseket tartalmaznak majd. E törvénytervezetek mielőbbi nyilvánosságra hozására van szükség ahhoz, hogy átfogó képet kaphassunk a kormány agrárszabályozással kapcsolatos elképzeléseiről.

Irodalomjegyzék

Jogforrások

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

1987. évi I. törvény a földről

1994. évi I. törvény a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről

1959. évi IV. törvény, A Polgári Törvénykönyvről

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

2012. évi CCXIX. törvény a hegyközségekről

1989. évi XXXII. törvény az Alkotmánybíróságról

33/1993. (V.28.) Alkotmánybírósági határozat

21/1994. (IV.16.) Alkotmánybírósági határozat

35/1994. Alkotmánybírósági határozat

Csatlakozási Okmány X. melléklete

2/2010. (II. 18.) Országgyűlési határozat a nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalom meghosszabbításának szükségességéről

Magyarország Alaptörvénye

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről

Az Európai Unió működéséről szóló szerződés

C-302/97.számú Klaus Konle kontra Republik Österreich Európai Bírósági ügy

1957. március 25. napján aláírt Római szerződés, amely létrehozta az Európai Gazdasági Közösséget

1896. augusztus 18.napján elfogadott Német Polgári Törvénykönyv, németül Bürgerliches Gezetzbuch

Felhasznált irodalom

Alvincz József: A "Földügyi törvénycsomag" jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, Polgári Szemle 2013. október, 9. évfolyam, 3-6. szám

Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 7-20. pp.

Bobvos Pál: A magánszemélyeket érintő termőföld-tulajdonszerzési korlátozások, Magyar jog, XXXV. évfolyam, 7-8. szám, 636-646. pp.

Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica, Tomus LXVI. Fasc. 3, Szeged, 2004, 16-18. pp.

Burgerné Gimes Anna: Földhasználat és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban (II) Statisztikai Szemle 1998. július, 76. évfolyam, 6. szám, 481-496. pp.

Csák Csilla, Hornyák Zsófia: Östermelő: Gazdálkodók lapja, 2013. 4. sz. 7-10. pp.

Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően, Journal of Agricultural and Environmental Law, 2010. 9. szám, 20-32. pp.

Csák Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, 2010. 69-79. pp.

Csák Csilla: The changes in the circumstances of arable land's ownership and land tenure from the time of the democratic transformation to our days. Journal of Agricultural and Environmental Law, 2007. 2.szám, 3-18. pp.

Fodor László: A multifunkcionális és fenntartható mezőgazdaság európai modellje, Pro Futuro : A jövő nemzedékek joga, 2012. 2.évfolyam, 2. szám. 128-137. pp.

Fodor László: Agrárjog. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, 2005, 122-124. pp.

Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 115-130. pp.

GOTZEN R: Agrarian law in Belgium in: Agrarian Law in the Western World Szerk: Rosso Grossman M.Brussaardw CAB International 1992. 280. pp.

Korényi Sarolta: Uniós csatlakozás és termőföldtulajdon. Magyar Jog, 2003/4, 229-236. pp.

Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó 'moratórium' lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog. Európai Jog, 2009/6, 7-16. pp.

Kozma Ágota: Zsebszerződések, Glossa Iuridica, III. évfolyam, 1. szám 72-77. pp.

- Kurucz Mihály: Critical analyses of arable land regulation in Hungary. *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2007/3, 17-47. pp.
- Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012. (56. évf.) 2. sz. 118-136. pp.
- Lányiné Toldi Judit: Harc a zsebszerződések ellen – közjogi korlátok és közjegyzői közreműködés a termőfölddel kapcsolatos jogügyletekben, *Közjegyzők közlönye*, 2013. LX. évfolyam, 2. szám, 16-25. pp.
- Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, *Sectio Juridica et Politica*, Miskolc, Tomus XXII. 2004, 393-403. pp.
- LORVELLEC L: Agrarian Law in France- in: *Agrarian Law in the Western World* Szerk: Rosso Grossman M.Brussaard W. CAB International 1992, 280. pp.
- Markója Imre: A földről szóló törvényről. *Magyar Jog*. XXXIV. évfolyam, 4. szám, 289-295. pp.
- Olajos István - Prugberger Tamás: Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új szabályozása tükrében, *Magyar Jog*, 2002/5. 286-294. pp.
- Olajos István - Raisz Anikó: The Hungarian National Report on Scientific and Practical Development of Rural Law in the EU, in States and Regions and in the WTO. *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/8, 39-42., 44-45. pp.
- Olajos István: A nyugat-európai államok haszonbérleti szabályozása. in: Tóth László (szerk.): *TEMPUS tanfolyam zárókiadványa*, Miskolc, 2004, 202-222. pp.
- Olajos István: A vidékfejlesztési jog kialakulása és története, *Novotni Kiadó*, Miskolc, 2008, 208-224. pp.
- Prugberger Tamás - Szilágyi János Ede: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában. *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 2004/8-9, 38-41. pp.
- Prugberger Tamás - Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban. in: Csák Csilla (szerk.): *Agrárjog*. *Novotni Kiadó*, Miskolc, 2006, 89-94. pp.
- Prugberger Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében - az agrárjog megjelenése. in: Prugberger Tamás (szerk.) *Agrárjog I*. *Bíbor Kiadó*, Miskolc, 1999, 81-116. pp.
- Prugberger Tamás: A mező- és gazdasági földingatlan tulajdonának, használatának, hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, *Novotni Kiadó*, 2010. 211-241. pp.
- Prugberger Tamás: Reflexiók „A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog fényében” c. fórumcikkhez. *Magyar Jog*, 1998. 5. szám, 276-277. pp.
- Raisz Anikó: A Constitution's Environment, *Environment in the Constitution: Process and Background of the New Hungarian Constitution*. *Est Europa – La Revue*, Special Edition, 2012/1, 37-70. pp.

Süveges Márta: A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban. Magyar jog, 1990/11. 960-968. pp.

Süveges Márta: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem szabályozása az olasz jogban = ELTE Acta. 32. köt. 1992. 97-129.pp.

Süveges Márta: A haszonbérlet, mint a mezőgazdasági tevékenység megkezdéséhez, illetve kiszélesítéséhez szükséges üzem megszerzésének eszköze az EU országokban- Debrecen, 1999-2000. évben felhasznált egyetemi jegyzet kézírata

Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV. 2006, 511-525. pp.

Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 269-281. pp.

Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 269-281. pp.

Szilágyi János Ede: The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land. Journal of Agricultural and Environmental Law, 2010. 9.szám, 49-50. pp.

Szilágyi Péter Zoltán: Külföldiek termőföldtulajdon szerzése Európában (nemzeti szabályozás – kibővített elemzés), Országgyűlési Könyvtár, Képviselői Kutatószolgálat, 2008, Budapest

Tanka Endre: Draft amendment of the Act LV of 1994 on arable land by the proposal of the Ministry of Agriculture and Rural Development and the Ministry of Justice and Law Enforcement (no. 41123/4/2007). Journal of Agricultural and Environmental Law, 2007/4, 42-49. pp.

Tanka Endre: Uniós agrárreform és magyar jogharmonizáció, Gazdaság és jog, XII. évfolyam, 4. szám 3-8. pp.

Tanka Endre: Why has the general land consolidation no chance in Hungary? Journal of Agricultural and Environmental Law, 2006/1, 23-28. pp.

Wolfgang Winkler: Das Grundstückverkehrsrecht im westlichen Europa, Miskolci Egyetemi Kiadó, 1997.

WULFF, H : Agrarian Law in Denmark in: Agrarian Law in the Western World Szerk: Rosso Grossman M.Brussaardw CAB International 1992. 280. pp.

Internetes hivatkozások

http://hvg.hu/itthon/20131109_Felszamolna_ketharmados_torvenyeket_az_MS,
letöltés ideje: 2013. november 16.

http://euvonal.hu/index.php?op=csatlakozas_attekintes&id=25, letöltés ideje: 2013. április 15.

Az új földtörvény vitaanyaga,
<http://www.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf>, letöltés ideje: 2013. április 28.

http://www.polgariszemle.hu/app/interface.php?view=v_article&ID=555, letöltés ideje: 2013. november 20.

<http://www.kormany.hu/hu/videkfejlesztési-miniszterium/kozigazgatasi-allamtitkarsag/hirek/a-foldhasznalati-nyilvantartas-fontosabb-valtozasairol>, letöltés ideje: 2013. április 26.