

Az új földforgalmi törvény jogintézményei

(„Az ország amely tönkreteszi a földjét,önmagát teszi tönkre”)

földforgalom

Tartalomjegyzék

Bevezető	4
I. A magánjog és közjog kapcsolata az agrárjoghoz.....	5
1. Általános megközelítése a magánjog fogalmának.....	5
2. A közjogról és a magánjogról	7
2.1.A közjog és magánjog elhatárolásának kezdete	7
2.2.A magánjog hazai irodalma.....	8
2.3.A közjog magánjog elválasztásának alátámasztása illetve annak ellenzése.....	9
3. A magánjog „közjogiasodásának ” folyamata.....	10
3.1.A gazdasági élet, mint a közjogiasodás alapja	10
3.2.A közjogi elemekkel átszőtt magánjogi intézmények	10
3.3.Az alkotmányjog mint a közjogi beavatkozás egyik „kútfője”	12
4. A magánjog és agrárjog közti kapcsolat.....	13
4.1.Az agrárjog szabályozási területe.....	13
4.2.A magánjog dinamikája és a közjog korlátozásai az agrárjogban	13
4.3.Az agrárjogra vonatkoztatható megállapítások	15
II. Az agrárjog története	15
1. Történelmi előzmények.....	15
1.2. Nyugat-Európa mezőgazdasága	15
1.2.Kelet-Európa mezőgazdasága	16
1.3.Magyarország gazdasága a XVII-XIX.században.....	17
1.3.1.Magyarország gazdasága a késői feudalizmus idején	17
1.3.2. A kapitalizmusba átmenő magyar gazdaság	18
1.3.3. A kapitalizmusba átmenő magyar gazdaság.....	19
1.4. A magyar mezőgazdaság helyzete 1918-1990 között	19
1.4.1.A két világháború közötti időszak.	19
1.4.2. A mezőgazdaság helyzete 1939-1945 között.	20
1.4.3A magyar mezőgazdaság 1945-1990-ig.....	20
1.4.4.A mezőgazdasági átalakulás első lépései a rendszerváltás kezdetekor	22
III. Az új Földforgalmi Törvény	23
1. A törvény szerkezete	23
2. A törvény egyes intézményei	26

2.1	A földműves	26
2.2	Az elővásárlásra jogosultak sorrendje	27
2.3	A hatósági jóváhagyás	29
IV.	A tulajdonszerzés	32
1.	Általános szabályok.....	32
2.	A termőföldtulajdon megszerzésének korlátai, akadályai	33
3.	A tulajdonszerzés feltételei.....	36
4.	Az adás-vételi szerződés és annak a jegyző általi közlése	38
	Összegzés	39
	Irodalomjegyzék:.....	42
	Hivatkozott Jogszabályok Jegyzéke:	43
	Felhasznált Internetes Irodalmak:.....	44
	Egyéb hivatkozások:.....	45
	Interjúkérdések:	46

Az új földforgalmi törvény jogintézményei

(„Az ország amely tönkreteszi földjét, önmagát teszi tönkre”)

Bevezető¹

Szakértők kutatásai szerint Magyarországon a természeti erőforrások – amelyek közé a termőföldet, az erdőt és a bányakincseket soroljuk - a nemzeti vagyon 35%-át teszi ki. Ebben a csoportban a termőföld és az erdő 75%-os részarányt képvisel, tehát az összesített nemzeti vagyonnak mintegy a 26%-át. A föld fontosságának közgazdasági alapon történő alátámasztásánál (közgazdasági okfejtésnél) azonban meg kell vizsgálnunk azt a tényt, amely szerint, míg a nemzeti vagyon nagyobbik része (például az épületvagyon, és a működő tőke) bővíthető, sokszorosítható, addig ezt a megállapítást nem lehet a termőföldre vonatkoztatni.

Az ország művelési ágak szerinti elrendezése alapján a termőterület nagysága 7,5 millió hektár, ebből a mezőgazdasági területé 5,5 millió hektár. Ezen belül a művelési ágak közül a legnagyobb jelentőséggel bíró szántó terjedelme 4,5 millió hektár, amely a mezőgazdasági területnek a 81%-át foglalja magába. A törvény hatálya tehát Magyarország területének a 80%-ára terjed ki. A magyar mezőgazdaság birtokszerkezete duális jellegű. Egyrésztől csekély számú, viszonylagosan nagy területtel rendelkező társasági illetve kisebb részben termelőszövetkezeti

¹ <http://www.geo.info.hu/gisopen/2014/eloadasok/ppt/k02.pdf>

formában működő nagyüzemek, másrésről az életképesség határán egyensúlyozó kisebb birtokmértű - a családtagok közvetlen munkavégzésén alapuló - kisgazdaságok együttes jelenléte jellemzi hazánk mezőgazdaságát.

Ezekből azt a következtetést lehet megállapítani, hogy a közepes méretű birtokok hiányoznak, amely tényező egyáltalán nem kedvez a magyar mezőgazdaság versenyképességének. Ezeket a problémákat irányított birtokrendezés útján lehetne gyorsan és gazdaságosan megoldani. Ezekből az adatokból és tényekből megállapítható, hogy Magyarország számára létfontosságú a termőföldek tulajdonjogának valamint használatának ésszerű rendezése. A földmoratórium lejártával külföldi személyek spekulatív földszerzésétől lehet illetve lehetett tartani azonban az új törvény ezt véleményem szerint meggátolja. A törvény egyértelmű célja hogy nagyszámú kis illetve középbirtokok jöjjenek létre, amelyek versenyképesek más államok termelőivel szemben.

Problémát jelenthet azonban a korábbi törvény hatálya alatt megkötött „zsebszerződések” illetve egyéb szerződések vizsgálata illetve a használati és haszonélvezeti szerződések lejártának rövid határideje továbbá az elővásárlási jogosultság sorrendje, a hatósági jóváhagyás intézménye valamint a kényszerhasznosítás. A föld tulajdonjogának megszerzést erőteljesen korlátozták, amely a későbbiekben a magánjogi szerződések vissza szorulását eredményezheti valamint a túlzott közjogi beavatkozás a jogfejlődést is hátrányosan érintheti. Ahogy a magánjogban úgy az agrárjogban sem célszerű az ilyen erőteljes közjogi beavatkozás, természetesen szükséges azonban csak meghatározott keretek között.

Véleményem szerint célszerű a magánjog és a közjog kapcsolatát elemeznünk, mert így eljuthatunk az agrárjog kifejlődéséhez illetve azokhoz a tényekhez és adatokhoz, amelyek alátámasztják számunkra azt, hogy az agrárjog úgynevezett „keresztbe fekvő” jogterület, amelyben mind a magánjog mind a közjog hatása érzékelhető. A következő fejezetben ezért a magánjog közjog kapcsolatáról valamint ezek hatásairól szeretnék említést tenni.

I. A magánjog és közjog kapcsolata az agrárjoghoz²

1. Általános megközelítése a magánjog fogalmának

² Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998

Gustav Radbruch találó metaforája szerint a magánjog: „Herzkammer allen Rechts” (minden jog szívkamrája), azaz a társadalom számára a legmeghatározóbb, legjellemzőbb valamint struktúráját legközvetlenebbül szabályozó jogága.³

A magánjog ezek szerint a személy egész életére kihatással van, társadalmi kapcsolataira, vagyoni viszonyaira kiterjed, annak keretét meghatározza valamint a személyek közötti kapcsolatokat sértő vagy veszélyeztető magatartásokat tiltja.

A magánjog csak részben szabályozza közvetlenül az életet, ennek lehetőségét a személyeknek átadja, vagyis hagyja, hogy maga az élet alakítsa ki a saját rendjét, azonban ez nem azt jelenti, hogy a magánjogban szabadság helyett szabadosság van, hanem a személyek közti kapcsolatoknak keretet ad, amelyet azonban a gyakorlat tölt meg tartalommal.

Ez az a jogág, ami létrehozta a jogi kultúrának, a jog művészetének több mint felét, a klasszikus liberális jogfelfogás szerint: tisztán vagyongjog. A magánjognak egyetlen tárgya van, a vagyon és minden más, amely nem tartozik a vagyongjoghoz, az tulajdonképpen nem is a magánjogba való. Az idő azonban kikezdte ezt az időtlennek hitt feltevést és rámutatott arra, hogy ez az egyik nagy illúziója volt a magánjognak. Az a téves elmélet hogy csak az a magánjog, amelynek tárgya a vagyongjog kizárólagosan a klasszikus liberalizmus körülményei között fogalmazódhatott meg.⁴

A társadalmi és gazdasági változásoknak köszönhetően viszonylag rövid idő után arra kényszerült a magánjog, hogy a vagyongjog kizárólagosságának útjáról letérjen. A forradalmak és szabadságharcok lezárultjával kialakulhatott a gazdasági liberalizmus, ami egy új társadalmi berendezkedést is magával hozott, ezen folyamat során a társadalom individualizálódott, új igények jelentek meg, ami a magánjogban is előrevetítette a klasszikusnak hitt vagyongjog=magánjog elvének széthullását.

A jogelmélet lassan vissza talált a jogterület saját kútforrására: az emberre. Arra hogy a magánjog a jognak arra a területére is vonatkoztatható, amelynek középpontjában legközvetlenebbül az ember áll. Ezzel a felismeréssel mára már egyértelműen állítható az a nézet miszerint a magánjog nem csak a vagyongjog valamint a cselekvési autonómia joga, hanem a személyek és a vele kapcsolatban álló közösség közt megtalálható folyamatokat is szabályozza.⁵

³ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 19. o.

⁴ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 19. o.

⁵ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 20. o.

A magánjog a privátautonómia joga, amely biztosítja és védelmezi a személyek önálló, más hatalomtól független, autonóm kapcsolatait, autonóm társadalmi- jogi-szervezkedéseit, egymáshoz fűződő személyi és vagyoni viszonyait, és amely- az állami befolyás különféle módszereivel, továbbá a magánjog szervező szerepe révén- kijelöli az egyéni és szervezeti autonómia határait.

A jogterület e szegmense tehát a magánéleti viszonyai befolyásolásának, szervezésének és védelmezésének jogi rendje, amely a személyek, valamint ezek civil- és gazdasági korporációi vagyoni és nem vagyoni, személyi viszonyait oltalmazza, amely részben garantálja és meghatározza, továbbá intézményesen védi a személy cselekvési autonómiáját, az önrendelkezés szabadságát, a magánszférát, a személyek egymással való közösségi dimenzióit, továbbá árujellegű vagyoni kapcsolatait.

Az autonóm magánéleti viszonyokat létrehozó jogág, a szakirodalomban szokás a magánjogot annak ellentétes fogalom párjától, a közjoggal való szembeállítás útján definiálni.

2. A közjogról és a magánjogról

2.1.A közjog és magánjog elhatárolásának kezdete

A közjog és magánjog legrégibb tartalmi szétválasztása Ulpianustól származtatható, ez az állítás azonban nem azt jelentette, hogy a római korban a közjogot és magánjogot ténylegesen elválasztották volna egymástól. Justinianus császár törvénykönyve az egész joganyagot magába akarta foglalni, amely azt jelentette, hogy a jogkereső mind a közjogot és a magánjogot ebben az alkotásban megtalálta mivel ez kazuisztikás jelleggel volt megszerkesztve.⁶

A középkorban azonban megjelent a Corpus Iuris Canonici amely a közjog forrásává lett valamint a Corpus Iuris Civilis a magánjog forrásává vált. Ettől az időtől kezdve azok a jogász végzettségű személyek, akik mind a két joggyűjteményt tudta, a *doctor juris utriusque*: tudora volt az egész jogtudománynak. A jog két főcsoportra való osztása a polgári jogtudomány terméke, azonban az angolszász *common law* ezt a szétválasztást ma sem ismeri el, sőt John Austin azt a konklúziót vonta le, hogy ezt a különbség tételt a jogtudomány szótárából végleg törölni javasolja. A közjog és a magánjog megkülönböztetése azonban a kontinentális jogrendszerben alkalmazható

⁶ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 20.o.

volt a forradalomban győztes polgár „kétalanyú” jogi helyzetének a „citoyen” és a „bourgeois” kettős státusza számára.⁷

Ahogy a liberalizmus diadalával a politikai és tulajdoni viszonyok elváltak egymástól, úgy következett be a „citoyen” (állampolgár) és a bourgeois (autonóm polgár) szétválasztása. A klasszikus liberalizmus térnyerésének köszönhetően megtelt tartalommal ennek a kornak a jelmondata a „laissez fair, laissez passer”, amely azt jelentette, hogy az állam a mindennapi élettől a lehető legteljesebben elhatárolódott tehát a gazdasági életbe sem avatkozott bele. Ennek köszönhetően az állami szerepkör a politikára szorult vissza.⁸

Így a közjog a politikai állam és a „citoyen” jogává vált, amelyben a politikai kényszerrel alapozták meg a rendet, amihez kiépítették az ehhez szükséges politikai intézményeket, a magánjog ezzel szemben a polgári társadalom tulajdoni és vagyoni rendjének, a bourgeois-nak az individuális jogává „szűkült”, amely az áru jellegű tulajdoni és egyéb vagyoni viszonyok feltételrendszerének a megteremtésével ennek a politikai államnak a gazdasági alapját hozta létre.

2.2.A magánjog hazai irodalma

A közjog és magánjog közötti dichotómia (kettőség) kialakulásától kezdődően a magánjog hazai irodalma is a magánjog alatt a „magánéleti viszonyokat rendező és biztosító” jogszabályokat értette.

Kolosváry Bálint elmélete szerint a „magánéleti” viszonyok a „közéleti” viszonyokkal szemben azok, amelynek célját a bennük érdekelt felek a közhatalmi tényezők közreműködésétől függetlenül is megvalósíthatják.⁹ Szász-Schwarz Gusztáv szerint „a különbség közjog és magánjog között csak graduális (fokozatos): közjogi szabály, amely elsősorban a közcél, magánjogi szabály, amely elsősorban a magáncél érdekét szolgálja. Minthogy azonban a felfogás arról, hogy mit tartunk az állam céljának (közcélnak), az általános kultúrával együtt változik, látni kell, hogy a köz- és magánjog határa történetileg ingadozik”.¹⁰

A magánjog magán-életviszonyok jogi rendjét határozza meg, amelyben a magánszemélyek érdekei hol egy irányba, hol ellentétes irányba hatnak és ennek következtében egymás között jogviszonyok jönnek létre. Ezeket a jogviszonyokat szabályozza a magánjog, amely

⁷ www.akki.doctor.hu/anyagok/4felev/polgarijog/segedlet2/labadi002.doc

⁸ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 20-21.o.

⁹ Dr.Kolosváry Bálint, A magyar magánjog tankönyve, Politzer-féle Könyvkiadó vállalat, 1907, 12-15.o.

¹⁰ Dr.Schwarz Gusztáv, Új irányok a magánjogban, A magyar jogászegylet Könyvkiadó vállalata, 1911

során az érdekazonosságokat támogatja, az érdek összeütközéseket, amennyiben lehetőség van rá megelőzi valamint a keletkezett konfliktusokat kiegyenlíti.

Szladits Károly felfogása szerint a közjog a közérdekű, közületi viszonyok, a magánjog pedig a magánérdekű, magán-életviszonyok jogi rendje. A védett érdekek szerint lehet a közjogot és a magánjogot egymástól elválasztani, köztük különbséget tenni.¹¹ A dichotómia nemcsak a jogtudomány világában, hanem a jog alkalmazása során is jelentős, mert véleménye szerint csak a magánjogi jogviták tartozhatnak „polgári perútra”.¹² Szladits a közjog-magánjog elválasztását alaki ismertetőjegyek szerint is elvégzi. Különbséget tesz parancsoló (imperatív) valamint jogosító (attributív) szabályok között, és azt a tételt állapítja meg, miszerint minden magánjogi szabály attributív, egyúttal azonban nem minden jogosító szabály magánjogi. Magánjogi minden olyan jogszabály, amely magánszemélyt más magánszemély érdekében, ennek akaratától függően kötelez. Minden más jogszabály közjogi. Egyszerűbben és tömörebben Szladits közjognak az állami élet szabályzatát, magánjognak pedig a társadalmi (gazdasági, családi) élet jogi szabályzatát tekinti.¹³

Szászy István az alanyi oldalról végzi el az elválasztást és az ún. beszámítási elmélet szerint alakítja ki álláspontját. Az általa kifejtettek szerint közjogi minden olyan jogviszonyt létrehozó, módosító vagy megszüntető jogszabály, amelyben a tevékenységet az államnak, mint hatalmi szervezetnek kell beszámítani. Ezzel ellentétes a magánjog, amely minden olyan jogviszonyt létrehozó, módosító, megszüntető jogszabály tartalmaz, amelyben a magatartást nem az államnak, mint hatalmi szervezetnek kell beszámítani.

2.3.A közjog magánjog elválasztásának alátámasztása illetve annak ellenzése

Georg Jellinek nézetének nagy szerepe volt abban, hogy kialakuljanak azok az elméletek, amelyek magánjogot a közjogtól elválasztották. Ő volt az a jogtudós, aki kidolgozta az ún. hatalmi elméletet. (Imperiumtheorie) Feltevése alapján közjognak kell tekinteni minden olyan jogviszonyt, amelyben alá-fölrendelt alanyok állnak egymással szemben, míg magánjoginak tekinti azokat a jogviszonyokat, amelyben mellérendelt alanyok vesznek részt.¹⁴

A *common law* jogfelfogásához hasonlóan a kontinentális jogirodalomban is felfedezhetőek az ún. monista elméletek, amelyek nem ismerik el a jognak e két fő ágának szétválasztását. Legjelesebb képviselőjük Hans Kelsen aki csak a közjogi jellegű primer jogszabályt ismer. Ezek szerint a magánjog nem jelent mást, mint a polgári törvénykezés (ítélkezés) tartalmi, tényállásbeli

¹¹ Szladits Károly, A magyar magánjog vázlata (első rész), Grill Károly Könyvkiadó vállalata, 1933, 1.o.

¹² Szladits Károly, A magyar magánjog vázlata (első rész), Grill Károly Könyvkiadó vállalata, 1933, 3.o.

¹³ Szladits Károly, A magyar magánjog vázlata (első rész), Grill Károly Könyvkiadó vállalata, 1933, 1-4.o.

¹⁴ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része. Dialóg Campus Kiadó, 1998, 22.o.

előfeltételeinek meghatározása. Eszméinek alapját „A tiszta jogtan” című művében fogalmazta, meg amely szerint norma csak normával alapozható meg, ennek köszönhetően magánjogi norma csak közjogi jellegű primer jogszabályból származhat.

Egy adott stádiumhoz kapcsolódnak azok a nézetek, amelyek a közjogot a magánjogtól élesen elhatárolták, és ez pedig a liberális jogfelfogás időszaka volt, mert a polgári társadalom liberális szakaszában a gazdaságpolitika elhatárolódott attól, hogy a politikai viszonyokat vigyen be a gazdaság területére. Az a nézet miszerint a közjog az állami tevékenységet szabályozó jog, míg a magánjog a magántevékenységeket szabályozza. Ez a megállapítás megfelelt a polgári társadalom fejlődésének e szakaszában.¹⁵

A fejlett liberálkapitalizmus idején a körülmények fenn álltak ahhoz, hogy a magánjogot és a közjogot ilyen élesen elválasszák egymástól azonban ez az időszak hamarosan véget ért és az állam egyre erősebben bele avatkozott a magánszemélyek közt fennállt jogviszonyokba és így a magánautonómia területe a korábbihoz képest csökkent illetve korlátozva lett.

3. A magánjog „közjogiasodásának ” folyamata

3.1.A gazdasági élet, mint a közjogiasodás alapja

A magánjog közjogiasodása a klasszikus liberalizmus korának elmúlásával kezdődött folyamat, amely napjainkban is tart.

A gazdasági élet területén megnövekvő koncentrációs folyamatok, monopolszervezetek létrejöttéhez vezetett, amely azt eredményezte, hogy a munkafolyamatok specializálódtak és a kapcsolatok mindinkább bonyolultabbá váltak valamint erőteljesebbé vált a munkaadó-munkavállaló közötti ellentmondások. Ezeknek az okoknak köszönhetően a fejlett kapitalizmusban erőteljesen jelentkeztek a szociális problémák, a tömegtermelés tömegforgalomhoz és tömegfogyasztáshoz vezetett és kialakultak az alapvető szociális ellátások és közszolgáltatások. A kapitalizmus világában bekövetkező változások hatással voltak az állam szerepére, többé már nem volt tartható az, hogy az állam a gazdasági kapcsolatokba nem avatkozik bele. Az állam szerepe megnövekedett valamint szükségessé vált, hogy a privátautonómia viszonyaiba beavatkozzon.¹⁶

3.2.A közjogi elemekkel átszőtt magánjogi intézmények

¹⁵ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 22.o.

¹⁶ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 23.o.

A közjogi behatolás a magánjog alapintézményeit érintette. A tulajdon egykori „klasszikus”- funkciója, azaz az egyéni cselekvési autonómia anyagi megalapozása helyébe a tulajdon szociális funkciójának előtérbe helyezése váltotta fel. A tulajdon „szentségének” elvét a tulajdon kötelezettségekkel való megterhelése és egy másik elv váltotta fel, miszerint a tulajdonnak a „közjót” is a lehető legteljesebben szolgálni kell. (Duguit, Louis Josserand) A következő terület ahol az állam nagymértékben beavatkozott a szerződéseknél volt tapasztalható. A munkaszerződések kiváltak a magánjogi szerződések köréből, a munkaviszonyok sajátosságai az önálló jogágiság kialakulását követelték meg.

Az állam a törvényhozás útján egyre erőteljesebben korlátozta a szerződési szabadságot, mint például az agrárjogban szerzési korlátokat vezetett be, egyes országokban a szerzési jogosultságot is korlátozták. A bíróságok a jogalkalmazási tevékenységük során beavatkoztak a felek között fennálló szerződéses kapcsolatokba, azoknak tartalmát módosították, a teljesítés rendjét megváltoztatták, valamint ha méltányolható érdek fennállt a szerződést akár meg is semmisítették. A gazdasági jog területén megjelentek a versenykorlátozó rendelkezések, a kartelltilalmak, a piacot szabályozó egyéb rendelkezések.

A világháború és a gazdasági válságok pedig már szükségessé tették az állam aktív gazdasági tevékenységét, amelynek hatására a közjogi szabályok a magánjog területére még erőteljesebben hatoltak be. Szladits Károly ezt a behatolást csak átmenetinek tekintette és a magánjog közjogiasodását pedig „válságjog”-nak nevezte el. Véleménye szerint a válságot előidéző körülmények elmúltával a magánjog visszanyeri eredeti tisztaságát. Valójában azonban a „válságjog” a tulajdon korlátozhatatlanságának és a szerződési szabadságnak a válságát jelentette. Ennek során ugyanis a tulajdonkorlátozás a tulajdonjog immanens részévé vált és a szerződésekbe való beavatkozás az állam és a bíróságok részéről is állandósult.¹⁷

A leginkább individuálisnak tartott deliktualis felelősség rendszerébe is beavatkozott az állam, amely annak volt köszönhető, hogy a munkahelyi balesetek valamint a közlekedési balesetek száma drasztikusan növekedett és ezen okok „kikezdték” a klasszikus vétkességi felelősség konstrukcióját. Az individuális szubjektív felelősség főszabálya helyébe lépő objektív felelősség fokozatosan „beolvadt” az államilag kötelező biztosítás „hatalmas gépezetébe. Ezzel az állam a tulajdon és a szerződések világához hasonlóan a felelősségi rendszerbe is beavatkozott.

¹⁷ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 23.o.

A közjognak a magánjogba való „becsatornázása” legkevésbé az öröklési jogviszonyokat érintette.

A magánjog közjogiasodása először a közjogi korlátozások és előírások elszaporodását jelentette a magánjogban, majd ez oda vezetett, hogy ezek a korlátozások nem csak külső (közjogi) korlátokként mutatkoztak, hanem a magánjogi intézmények immanens (belső) tartalmi elemeivé váltak. A következő lépés a jogfejlődésében pedig az volt, hogy a közjog és a magánjog mellett megjelentek az ún. vegyes szakjogágak, amelyek komplex jelleggel közjogi és magánjogi vonatkozásokat egyaránt tartalmaztak. A már említett munkajog mellett megjelent a gazdasági jog, agrárjog az elmúlt évtizedekben pedig megjelent a fogyasztóvédelmi jog és a környezetvédelmi jog.

3.3. Az alkotmányjog mint a közjogi beavatkozás egyik „kútfője”

A II. világháború után a szociális piacgazdaság – mint a közjogi elemekkel átszőtt magánjog intézményrendszere – több államban alkotmányos tétellé változott. Ekkor az alkotmányjog az alkotmányos jogállamiság szintjén tör be a magánjogba. Az 1950-es évektől „alapjogi forradalom” ment végbe az USA-ban, ami 1990-re érte el Magyarországot. Az Alkotmány rendelkezéseit úgy módosították, hogy a magánjog korábbi zárt jogi struktúráit alkotmányjogi tételekkel megerősítették, bevitték az alkotmányjogi értékeket a magánjogba.¹⁸ A rendszerváltást követően az Alkotmány meghatározza a gazdasági élet alapjait és a privátautonómia tekintetében a legfontosabb új követelményeket. A magyar magánjogot maga az Alkotmány „hálózza be” közjogi elvekkel és tételekkel, ennek köszönhetően a jogágak közti „szereposztás” megváltozott.

A korábban polgári jogra háruló feladatok egy része átkerül, az alkotmányjogba valamint a magánjogot áthatja az alkotmányjog fogalmi kultúrája és értékrendje, ugyanakkor az alkotmányjogban is egyre erőteljesebben érzékelteti hatását a magánjog. A magyar Alkotmánybíróság gyakorlata a magánjog szinte teljességét felöleli. A korábbi Polgári Törvénykönyvnek alig van olyan része, amelyre nézve ne született volna egy határozat. A határozatok között számos olyan döntés van, amely meghatározza a magánjogi autonómia közjogi határait.

Az Alkotmánybíróság a korábbi Alkotmányból a tulajdon szociális kötöttségét vezette le, és kimondta, hogy a tulajdon szociális kötöttségei a tulajdonosi autonómia messzemenő korlátozását alkotmányosan lehetővé teszik. (64/1993.(XII.22.)AB határozat, ABH 1993,380.)¹⁹

¹⁸ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 24.o.

¹⁹ Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus Kiadó, 1998, 25.o.

Ez az a jogterület, amely az államgazdasági szabályozó szerepét igényli, az alkotmányjog pedig érdeklődést mutat az iránt, hogy az állam jogalkotó tevékenységével hol és milyen mértékben léphet fel a gazdaságban.

A magánjog „közjogiasodásának” egyik további vetülete a személyiségi jogok magánjogi védelmének megújulása. Ez a folyamat a második világháború után elsősorban Németországban indult, meg amely valószínűsíthetően a fasizmus elleni hathatós fellépés egyik megnyilvánulása volt. A magánjog megújulásának középpontjában a személyt és a személyiségi jogok védelmét állította. A nemzetközi deklarációk az állami közhatalom visszaszorítását, a büntetőjog korlátozását valamint a magánjogi oltalmi eszközök megerősödését eredményezte.

A hivatkozott jelenségek megmutatják számunkra azt, hogy közjog és magánjog közti merev elválasztás mára egy idejét múlt tétel és így a két jogterület közötti határok felbomlottak. A modern jogtudományban nem definiálhatjuk a magánjogot „csak” a közjog ellentétes fogalom párjaként.

4. A magánjog és agrárjog közti kapcsolat

4.1. Az agrárjog szabályozási területe

Az agrárjog a magánjog és a közjog keveredéséből létrejövő ún. vegyes jogág, amelyben szabályozva van az agrárjog tárgya, amely a termőföld, haszonállat és haszonnövény valamint meghatározott sajátos életviszonyok. Az agrárjog a rendszerváltozás előtt a termőföldre és a mezőgazdasági termelőszövetkezetekre, azok működésére vonatkozó joganyagot foglalta magába. A rendszerváltozás után e sajátos jogterület kibővült, rohamos fejlődésnek, kiteljesedésnek indult.

Ma már az agrárjog fogalomköre a következő szabályozási területeket öleli fel: mezőgazdaság, élelmiszer-feldolgozás, erdészet, vadászat, halászat, föld- és talajvédelem, piacsabályozás, támogatási rendszer, növény és állat-egészségügy, termőföld, (ingatlan-nyilvántartás), közösségi agrár- és vidékfejlesztési politika.

4.2. A magánjog dinamikája és a közjog korlátozásai az agrárjogban

A polgári jog és az agrárjog közti legerőteljesebb kapcsolat a termőföldekhez kapcsolódó jogok illetve kötelezettségek tekintetében állapítható meg azonban ezeket a szabályokat is áthatja

közjogi korlátozás valamint a magánautonómiába való beavatkozás. Az Alaptörvény XIII, cikk 1.) bekezdése szerint „ Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.” eszerint minden természetes illetve jogi személy szerezhethet földet, azonban ezt az állam a termőföldek tekintetében a 2013.évi CXXII. törvénnyel korlátozza miszerint jogi személy nem szerezhethet földet kivétel az állam, önkormányzat, bevett egyház valamint a jelzálog-hitelintézet.

A természetes személyek tekintetében a föld tulajdonjogának megszerzésénél bizonyos korlátozásokat állapít meg a jogalkotó. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár csak abban az esetben szerezhetheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld és a megszerezni kívánt föld együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A földműves tekintetében is él egy szerzési korlátozás miszerint a föld tulajdonjogát csak abban az esetben szerezhethi meg, ha a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld beszámításával együtt a 300 hektárt nem haladja meg.

A hivatkozott korlátozások egyértelművé teszik számunkra, hogy a termőföld tekintetében a tulajdonszerzést és a tulajdonhoz való jogot közjogi szabályokkal korlátozzák, bizonyos személyek tekintetében pedig kizárják. Véleményem szerint egy igen erőteljes beavatkozás a szerződéskötési szabadságba az, hogy az ingatlanok, jelen esetben a termőföldek tekintetében az állam elővásárlási jogosultsági rangsort állapít meg, amelynek létjogosultságára vannak érvek és ellenérvek azonban az megállapítható, hogy ezeket a szabályokat nagymértékben a gazdasági és politikai célok alakítják ki.

A hatósági jóváhagyás intézményével egy újabb közjogi korlátozást fedezünk fel, amely a tulajdonszerzést korlátozza, mivelhogy a földhivatal jóváhagyása nélkül egy adott adás-vételszerződés nem lesz hatályos a felek között. Ez a jogintézmény új a magyar joggyakorlat számára és véleményem szerint káros is. A hatósági jóváhagyással az adás-vételi szerződés megkötése és a tulajdonjog változás bejegyzése között idő jelentősen meghosszabbodik, amely véleményem szerint a jogbiztonság csökkenését eredményezi valamint túlzott eljárási terhet ró a földhivatalra is. Ezek a beavatkozások a magánjog alapintézményeit érintik.

Láthatjuk, hogy a tulajdon „szentségének” elve helyett a tulajdon kötelezettségekkel való megterhelésének elve kapott helyet a jogszabályban. Az állam a szerződési szabadságot is korlátozza azáltal, hogy tulajdon illetve birtokmaximumokat állít fel, valamint meghatározza azoknak a személyeknek a körét, akik a föld tulajdonjogát vagy használatát megszerezhetik. A föld tulajdonjogával kapcsolatos kötelezettségek sora azonban így még nem teljes mivel a földet a megfelelő művelési ágban művelni kell, ha ezt a tulajdonos illetve birtokos elmulasztja, vele

szemben kényszerhasznosításnak van helye, amelynek költségeit azonban köteles megfizetni. Ezzel a kötelezettséggel a jogalkotó véleményem szerint a földtulajdon szociális funkcióját hangsúlyozza.

4.3. Az agrárjogra vonatkoztatható megállapítások

Az agrárjog azon belül is, jelen esetben a termőföldekkel kapcsolatos szabályozása a magánjogban legteljesebben a szerződési joggal van kapcsolatban valamint a tulajdonjoggal. Minden egyes esetben, amikor a termőföld tulajdonjogának átruházásáról van szó, a felek a Polgári Törvénykönyvben nevesített szerződések alapján állapodnak meg figyelemmel a 2013. évi, CXXII. törvény korlátozásaira, azonban azt sem hagyhatjuk figyelmen kívül, hogy az adott feleknek a Polgári Törvénykönyv általi feltételeknek is meg kell felelniük, mint például hogy az adott személy szerzőképes legyen.

A fentebb leírt jelenségekből megállapítható hogy az agrárjognak e kis szelete a magánjoggal és a közjoggal is szoros kapcsolatot ápol valamint alátámasztható az a megállapítás is miszerint a magánjog és a közjog közötti merev elhatárolás mára már megszűnt mivel mind a két jogterület hatással van a másik jogterület fogalmi kultúrájára és értékrendjére. A két jogterület értelmezése és használata nélkül nem lehetne megfelelően alkalmazni az agrárjog szabályait mivel ez a vegyes jogterület mind a közjogból mind a magánjogból merít.

II. Az agrárjog története

1. Történelmi előzmények

„A történelmi áttekintésnél az Európai régióra leszek figyelemmel és ebből adódóan a térséget felosztom Nyugat-Európai és Kelet-Európai térségre. Ebben az időben az ipari fejlődés lehetővé tette, hogy az agrárágazat jobban teljesítsen és Európa népességeltartóképessége nőjön és így a lakosság száma növekedésnek induljon, de ez eltérően alakult Nyugaton és Keleten.”²⁰

1.2. Nyugat-Európa mezőgazdasága²¹

²⁰ dr. Lőkös László, Egyetemes Agrártörténet, Mezőgazda Kiadó, 1998

²¹ dr. Lőkös László, Egyetemes Agrártörténet, Mezőgazda Kiadó, 1998, Nyugat-európa mezőgazdasága 108-111 o.

A mezőgazdasági fejlődés legeredményesebben a Németalföldön (Hollandia és Belgium területe) jelentkezett. Népsűrűsége nagyobb volt bármelyik másik Nyugat-Európai térséghez viszonyítva, ezt a népsűrűséget egyedül Észak-Olaszország térsége közelítette meg. Az ipari fejlődés törvényszerűen hozta a mezőgazdasági termelés átalakulását. A gabonát és húst importálták tehát felhagytak a hagyományos mezőgazdasági termeléssel és átálltak a zöldség, gyümölcs termesztésére valamint a tejgazdaságok létesítésére. A Németalföld mezőgazdasági termelése a XVI-XVII. században belterjes irányt mutatott. A jobbágyi életforma lényegileg eltűnt és ők „átalakultak” bérlőkké.

Nyugat-Európa többi országában is hasonló irányú változás következett be azonban kisebb intenzitással, mint a Németalföldön ezek azonban a nagyvárosok környékére korlátozódott a további területeken megmaradt a hagyományos gazdálkodás. Délnyugat-Angliában új takarmánynövények és ipari növények termesztését kezdték el és végrehajtották a földek tagosítását. Az angol parasztság is felszabadult a jobbágyi terhek alól és lekezdték alkalmazni a vetésforgót is.

Franciaország területén az angolokéhoz hasonló változás sem ment végbe, ezek alól kivételt jelentett a nagyvárosok körzete. Németországban is csak a Rajna menti települések és a délnémetországi települések közelében jelentkeztek az átalakulás jelei.

A Spanyol mezőgazdaságra a paraszti juhtenyésztés volt jellemző innen ered a merinói gyapjú. A spanyol mezőgazdaság másik jellemzője a földművelés alacsony termelési színvonala és az elmaradott technika, technológia alkalmazása.

1.2.Kelet-Európa mezőgazdasága²²²³

A kelet-Európai mezőgazdaságra ható nyugat-európai városiasodás elsősorban az állatok tartását serkentette elő. Magyarországon és Lengyelországban kialakultak a mezővárosok, amelyek valójában stratégiai helyen fekvő falvak voltak ahol piacok és a szolgáltatóipar kiépült. Ezen városok lakói bizonyos szabadságot kaptak az egyszerű jobbágyokhoz képest. A vízi úttal rendelkező keleti államok gabonát termesztettek és a nemesek hatalmas földterületeken elhelyezkedő majorságokat hoztak létre, a vízi úttal nem rendelkező államok továbbra is állattenyésztésben jeleskedtek.

²² dr.Lőkös László,Egyetemes Agrártörténet,Mezőgazda Kiadó,1998, Kelet Európa mezőgazdasága

²³ Csáki Csaba,Az átalakuló kelet-európai agrárkereskedelem,Gazdálkodás,XXXV.évf,3sz,1991.(1-13.o.)

A Kelet-Európai térségben a mezőgazdaság nem fejlődött, lényegében a hagyományos keretek között működött tovább. Nyugat-Európában a kereslet beszűkült a keleti országok termékei iránt így az tovább mélyítette a lemaradást nyugat és kelet között.

1.3.Magyarország gazdasága a XVII-XIX.században²⁴

Magyarország a Rákóczi szabadságharc után megkötött Szatmári békével a Habsburg Birodalom szerves részévé vált és ezt megerősítette az 1723-ban elfogadott Pragmatica Sanctio amely elismerte a Habsburg ház női lemenőinek uralmát is. Ez hosszú távra meghatározta Magyarország történelmi sorsát. A XVIII-XIX. századi magyar gazdaság fejlődését lényegében három részre oszthatjuk

1. Magyarország gazdasága a késői feudalizmus idején (1711-1790)
2. A kapitalizmusba átmenő magyar gazdaság (1790-1867)
3. A kibontakozó kapitalista gazdaság Magyarországon (1867-1918)

1.3.1.Magyarország gazdasága a késői feudalizmus idején²⁵

A török hódoltság megszűnését követően az országban összesen 4 millió ember élt, ez hatalmas gondokat okozott a területek megművelésénél ezért az uralkodó család német származású telepeseket hívott be az országba valamint az országon belül is a túlnépesedett Felföldi részről az elnéptelenedett országrészekbe vándoroltak az emberek. Ezen kívül délről érkeztek szerb és román bevándorlók az országba. Az 1700-as években dúló háborúk hatására fellendült az országban a majorsági gazdálkodás. A földesurak minden lehetőséget megragadtak, hogy földjeik területét és jövedelmüket növeljék azonban az ebből befolyt összeget nem fejlesztésekre, hanem fényűző életmódra és hatalmas kastélyokra fordították. Az adók folyamatosan növekedtek a földjeiket elvesztették valamint még több „robotot” kellett teljesíteniük a jobbágyoknak ezért egymást követték a parasztmegmozdulások.

Az állam szempontjából is fontos kérdést 1767-ben Mária Terézia az úrbéri rendelettel rendezte, aminek köszönhetően a parasztmegmozdulások abba maradtak. A rendelet pontosan meghatározta az évi adót, a maximális robotot, a jobbágytelek legkisebb méretét. Az úrbéri rendelet

²⁴ dr.Lőkös László,Egyetemes Agrártörténet,Mezőgazda Kiadó,1998,Magyarország gazdasága a fejlett európai kapitalizmus idején(139-140.o.)

²⁵ dr.Lőkös László,Egyetemes Agrártörténet,Mezőgazda Kiadó,1998,140.o.

ellen az egész nemesség tiltakozott azonban 10 évnyi munkával a rendeletet végrehajtották Magyarország területén. A török megszállás miatt a magyar agrárgazdaság lényegében ez idő tájt nem fejlődött, ugyanazokat a módszereket alkalmazták, mint régebben ettől elvált a majorsági uradalmak művelése ahol elkezdtek a jövedelmezőbb ipari növények termesztését is valamint megjelent az istállózó állattartás is.

A bécsi udvar gazdaságpolitikájával elsorvasztotta az ország iparát és csak az agrárágazatot fejlesztette. Céljuk az volt, hogy Magyarország biztosítja a cseh-osztrák iparnak a nyersanyagot valamint az ország megfelelő felvevőpiaca lesz ezeknek a termékeknek. Magyarországot az örökös tartományoktól belső vámhatár választotta el így igen magas vámtételeket állapítottak meg, ha valaki az ország területéről előállított terméket akart kivinni, azonban aki behozta a termékeket, azt majdnem vámmentesen tehette meg. Ezt a rendszert a bécsi udvar még a kiviteli tilalmak rendszerével is kiegészítette.

Lényegében ez a cserekereskedelem miatt Magyarország kétszeresen is károsult, mivel a nyersanyagot nyomott áron tudták csak eladni azonban a késztermékeket magas áron lehetett megvásárolni. Ebben az időben, az országban csak a malomipar fejlődött minden más ágazat megmaradt a régi céhes formában.

1.3.2. A kapitalizmusba átmenő magyar gazdaság²⁶

Ezt a korszakot valójában tovább bonthatjuk még két kisebb részre ami között van egy nagy törés.

1. Reformkori gazdasági törekvések
2. Az abszolutizmus kora

Az általános elmaradottságot a nyugathoz az is különösen kiemelte, hogy Magyarországon is létezett néhány modern nagygazdaság. Politikai kérdés lett a gazdasági reformok bevezetése. Ennek a kornak kiemelkedő személyisége és vezéralakja gróf Széchenyi István volt, aki megírta a „Hitel” „Világ” „Stádium” című munkáját. Az 1839-1840-es országgyűlésen iktatták törvénybe, hogy a jobbágy megválhatta magát azonban a valódi áttörést az 1848-as szabadságharc hozta meg. A kézművesek száma ebben az időben megháromszorozódott a szállítási feltételeket javították és így a költségeket csökkentették majd elkezdődtek a gőzmalmok, cukor- és szeszgyárak, a nagyüzemi szeszfőzdék építése.

²⁶ dr.Lőkös László,Egyetemes Agrártörténet,Mezőgazda Kiadó,1998,146-155.o.

A szabadságharc leverését követően az önkényuralom évei következtek. A passzív ellenállás miatt a Habsburg Birodalom jelentős adóktól esett el azonban a magyar földesurak is eladósodtak. Az 1853-as úrbéri pátenssel felbecsülték a jobbágytelkeket és megállapították a földesuraknak a kártalanítás összegét. Deák Ferenc vezetésével 1867-ben létrejött a kiegyezés, amely a Habsburg Birodalmat dualisztikus módon alakította át. Ezt követően elindult az országban az agrárgazdaság és az ipar fejlődése is.

1.3.3. A kapitalizmusba átmenő magyar gazdaság

A kiegyezést követően a Magyar agrárágazat rohamos fejlődésnek indult. Elkezdték alkalmazni az új technikákat, gépeket szereztek be valamint jobbágyok helyett bér munkásokkal műveltették meg a földeket. A kapitalizmus kialakulása után az agrártársadalom jelentősen megváltozott és szerepe valamelyest csökkent az országban. A földbirtokos osztályt az arisztokráciából, a nagybirtokosokból, középbirtokosokból, és a parasztságból állt. Elkezdődtek a mocsarak lecsapolás, új termőföldeket szereztek valamint a műtrágyát is alkalmazták az országban, ehhez természetesen az országgyűlés a megfelelő jogi háttérrel megteremtette.

1.4. A magyar mezőgazdaság helyzete 1918-1990 között

1.4.1. A két világháború közötti időszak.²⁷

Az Osztrák-Magyar Monarchia felbomlása hátrányosan érintette a Magyar agrárgazdaságot mivel a világháború után minden ország gazdaságilag bezárkózott és önellátó próbált lenni, ami azt eredményezte, hogy az államok magas vámokat vetettek ki más állam termékeire így azoknál a haszon lecsökkent. Magyarország területének 2/3 részét elcsatolták különböző államokhoz, amely miatt nyersanyagokból az ország behozatalra szorult. A Tanács köztársaság idején volt egy próbálkozás a földosztásra, de ez megghiúsult mivel ez a kormányzat megbukott majd a Horthy Miklós által fémjelzett időben a birtokstruktúra nem változott tehát a földek körülbelül 35 százaléka ezer család kezében maradt, vagyis a Monarchia idejéből megmaradt a nagybirtokos struktúra.

²⁷ dr. Lőkös László, Egyetemes Agrártörténet, Mezőgazda Kiadó, 1998, A magyar mezőgazdaság helyzete 1918-1945 között, (190-193.o.)

A 20-as éveket követően az agrárgazdaság lassú fejlődésnek indult azonban így is csupán az 1900-1910-es évek szintjét közelítették meg a termelés mennyiségében. A technikai fejlődés az agrárszektorban azonban vitathatatlan, de ez csak a nagybirtokosok gazdaságaira volt igaz mivel csak nekik volt lehetőségük megfelelő hitelhez jutni. A malomipart érintette legsúlyosabban az I.Világháború után Magyarországra erőltetett békediktátum mivel a 60-65 millió mázsás őrlőkapacitással szemben az ország legjobb esetben is 30 millió mázsa búzát tudott biztosítani, így ez az ágazat vissza fejlődött. Az 1929-32-es gazdasági világválság begyűrűzött a Magyar gazdaságba is ami az agrárgazdaságban azt jelentette hogy a gazdák eladósodtak a földek egy részét nem vetették be a terményt nem takarították be. A búza ára 60%-t esett a vágómarha ára körülbelül 50%-t esett, míg az egyéb ipari növények ára 30-40%-t esett így a lassú fejlődés is, ami elindult megállt és a magyar mezőgazdaság egészen 1936-38-ig stagnált.

A Magyar mezőgazdaság fejlettségi szintje messze elmaradt a Nyugat-Európai országokétól és ez mind megmutatkozott a termelési mutatókban az átlagkeresetben vagy a mezőgazdaságban használt eszközökben.

1.4.2. A mezőgazdaság helyzete 1939-1945 között.²⁸

A háború kitörését követően az ország agrártermékei iránt megnőtt a kereslet. Ez annak volt köszönhető, hogy a német hadseregnek hatalmas mennyiségű élelmiszerre volt szüksége és ezt számára a Német gazdaság nem tudta biztosítani. Ezeknek az igények kielégítése érdekében az állam a mezőgazdasági termelésbe beavatkozott. Ez az állami beavatkozás hatással volt a termelési szervezetre valamint az értékesítést az állam monopolizálta. A háború közepén 1942-ben létrehozták a Jurcsék-féle beszolgáltatási rendszert, hogy az állam minél nagyobb termékmennyiséggel tudjon rendelkezni. Azonban a magyar agrárgazdaság így sem tudta kielégíteni a hitleri Németország követeléseit és a belföldön egyre inkább fokozódó ellátási nehézségeket. A II.Világháború befejeztével egy új politikai, gazdasági rendszer alakult ki Magyarországon, amelyet szocializmusnak hívtak. Ez a rendszer nagyon erőteljesen beavatkozott az agrárgazdaság mindennapi életébe, de ezt a következő fejezetben szeretném kifejteni.

1.4.3A magyar mezőgazdaság 1945-1990-ig

²⁸ dr.Lőkös László,Egyetemes Agrártörténet,Mezőgazda Kiadó,1998,A mezőgazdaság termelési színvonala a 30-as évek végén,(200-206.o.)

A II. Világhábrú után kialakult Európában a Keleti és a Nyugati tömb. Magyarország szerencsétlenségére a Keleti tömbhöz csatlakozott mivel a szovjet csapatok az ország területét megszállták, majd azok hathatós segítségével a kommunista politikai erők az ország irányítását is megszerezték. A Marshall tervre válaszolva a Szovjet érdekszférába tartozó államok létrehozták a KGST-t (Kölcsönös Gazdasági Segítség Tanács). A KGST fennállása ideje alatt meg sem tudta közelíteni a Közös Piac (nyugat) által létrehozott integrációs eredményeket.

Magyarországon is bevezették a tervutasításos és forráselosztó gazdasági rendszert. A rendszer elutasította az árutermelést, ami hatalmas károkat okozott a gazdaságnak azonban ez csak a rendszerváltáskor lett nyilvánvaló.

Az ipar „mindenáron” való fejlesztése miatt a mezőgazdaságban nem hatottak végre számottevő fejlesztéseket így a termelés színvonala a nyugati államokétól mindinkább lemaradt. A mezőgazdaságban dolgozók bére nem növekedett és egyre nagyobb különbség lett a gyári munkások és a földművesek kereseti viszonyai között, aminek hatására az új földtulajdonosok menekültek földjeikről. A gazdaság így a mezőgazdaság alapegységeit tervutasítással irányították. A központi szerv részeként elkészült a mezőgazdaság részletes terve amelyben meghatározták a foglalkoztatottak számát, a termék mennyiségét, a beruházásokat, állatfajonkénti egyedszámot, az elérendő önköltséget, nyereséget valamint az állami beadás termékenkénti kvótáját.

A nagyüzemi gazdálkodás kialakításának első szakasza az 1950-es évek végéig tartott amely az előkészítés volt a termelőszövetkezetek létrehozására. Magyarországon az erőszakos kollektivizálást 1961-re befejezték. A termelőszövetkezetekbe belépet gazdák nem csak földjeiket vitték a „közös gazdaságba” hanem állataikat és gépeiket is. A mezőgazdasági területek 90-99%-t a termelőszövetkezetek művelték meg. Az 1968.évi reform a „piaci szocializmus” megvalósításának céljával született. Ez azt jelentette, hogy a gazdaság halad az áru-és pénzviszonyok és a piacműködés kiterjedés felé. A „piaci szocializmus” fellendülést hozott a termelésben, ami megmutatkozott a növénytermesztésben valamint az állattenyésztésben is, majd később azonban csökkenő irányzatot vett fel.

Az 1949-es időktől kezdve erőszakos kollektivizálás történt, amelyet azonban az 1953.évi kormányhatározatok meggátoltak mivel lehetőséget adtak a szövetkezetekből való kilépésre, amelyet azonban az 1955-ös irányzatváltozás visszafordított. Az 1956-os forradalom és szabadságharc leverését követően konszolidálták a helyzetet és a kötelező beszolgáltatást és a vetési kényszert megszüntették valamint lehetőséget adtak a kisebb egyéni gazdaságok létrehozására majd 1958/59 telétől újra indult az erőszakos kollektivizálás, amit 1961-re teljesen befejeztek.

Az 1980-as évek közepére a mezőgazdaság fejlődése lelassult majd leállt. Az 1990-es évek során egy korszak véget ért, amely jelentette Magyarország számára a szabad demokratikus jogállam létrehozását új gazdasági rendszer bevezetését és a mezőgazdasági földek privatizációját.

1.4.4.A mezőgazdasági átalakulás első lépései a rendszerváltás kezdetekor²⁹³⁰

A szocialista agrárpolitikát egy új agrárpiaci rendtartás váltotta fel amely az átalakulást szolgálta és a magántulajdont visszaállította valamint szervezeti változásokat is hozott. Az 1990-es rendszerváltás célul tűzte ki a régi rendszer felszámolását, így a mezőgazdaságban is egy új társadalmi, gazdasági berendezkedés megvalósítását. Az agrárpolitikában új prioritások kaptak szerepet és ennek megvalósítása érdekében privatizáltak, földkiadást és a kárpótlást megkezdték. Az állami tulajdon nyomasztó súlyát a privatizációval elkezdtek lebontani valamint a szövetkezeti lehetőségeket új alapokra helyezték.

Egy olyan demokratikus rendet alakítottak ki ahol a haza minden polgára politikai, jogi és gazdasági értelemben független és szabad. Az új gazdasági rendszerben az elinduláshoz meg kellett teremteni Magyarországon is a cselekvések törvényességi, jogi alapjait, amely érdekében az Országgyűlés 1992-ben és 1993-ban több törvényt fogadott el, mint például:

- a termelőszövetkezetek törvényességi felügyeletéről
- a földrendező és földkiadó bizottságokról (1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról)
- a földművelésügyi alapokról (1992. évi LXXXVIII. törvény a Földművelésügyi Alapokról)
- az agrárpiaci szabályozásról (1993. évi VI. törvény az agrárpiaci rendtartásról)

E törvények alapvető feladat az volt, hogy az agrárgazdaság átalakulásának tulajdoni és szervezeti alapjait biztosítsa valamint biztosította, hogy a változásokkal érintett személyek és szervezetek pénzügyi támogatásban részesülnek.

Magyarország az 1990-es rendszerváltással csatlakozott a nyugati ország demokratikus berendezkedéséhez azonban a megfelelő jogi háttér és szabályozás hiányzott, de ezt átmeneti törvényekkel sikerült áthidalni, amíg az 1994-es Földtörvényt az Országgyűlés el nem fogadta. Ezt követően ez a törvény szabályozta majd 20 évig a termőföldekkel és egyéb mezőgazdasággal

²⁹ Keserű János, Rendszerváltás az agrárágazatban, Társadalmi Szemle, 1993. 3. sz. (14-25. o.)

³⁰ dr. Lőkös László, Egyetemes Agrártörténet, Mezőgazda Kiadó, 1998, A mezőgazdaság átalakulás első lépései a rendszerváltás kezdetekor (308-309. o.)

kapcsolatos jogterületet, majd következett a nagy port kavart 2013-ban elfogadott új földforgalmi törvény.

III. Az új Földforgalmi Törvény

1. A törvény szerkezete

A korábbi 1994.évi földtörvényt felváltotta a 2013.évi új Földforgalmi törvény, amely a tartalmi változások mellett a törvény szerkezetét is megváltoztatta.

Az új törvény a korábbi törvénynek megfelelően a bevezető rendelkezésben a törvény tárgyát és hatályát rögzíti, amelyben újdonságot nem fedezhetünk fel azonban az új törvényben szabályozva van a hatósági jóváhagyás eljárása valamint a még fel nem állt földbizottságok. Az értelmező rendelkezések pontos definíciót adnak azokról a fogalmakról, amelyeket a törvény alkalmazójának ismernie kell.

Véleményem szerint a legmeghatározóbb újdonság a földműves fogalma, amelyet az előző törvényben nem találhatunk meg. A földhivatalban felálló földműves regiszternek köszönhetően a hatóság pontosan tudja azokat a személyeket ellenőrizni, akik jogosultak termőföld tulajdonjogának a megszerzésére természetesen csak 300 hektár mértékéig. A belföldi személynek vagy a tagállami állampolgárnak rendelkeznie kell szakirányú képzettséggel vagy igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdálkodást kell folytatnia, amelyből árbevétele képződik valamint ezt a tevékenységet saját nevében és saját kockázatára végzi.

A föld tulajdonjogának megszerzésének fejezetében a törvény szabályozza a tulajdonszerzési jogosultságot, amely szerint minden belföldi természetes személy illetve tagállami állampolgár szerezhethet termőföldet 1 hektár terület nagyságig. Az a természetes személy, akit földművesnek bejegyeznek, 300 hektár mértékéig szerezhethet földtulajdont azonban a tulajdonszerzési jogosultságnak feltétele az, hogy a szerző fél a föld használatát másnak nem engedi, át valamint a szerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.³¹

Általános szabály hogy külföldi természetes személyek, az államon kívüli más állam valamint jogi személyek nem szerezhetik meg. A föld tulajdonjogát meghatározott jogi személyek

³¹ http://www.kormanyhivatal.hu/download/b/4e/01000/foldforgalmi_torveny.pdf

megszerezhetik ezek a bevett egyházak, a jelzálog-hitelintézetek valamint a föld fekvése szerinti illetékes önkormányzatok azonban ezek a jogi személyek is csak meghatározott feltételek fennállása esetén szerezhettek tulajdont ilyen például, hogy az önkormányzat csak közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljából szerezhethet földtulajdont.

A korábbi törvénytől eltérően az új jogi szabályozás egy szűk keretet biztosít a csere számára. Amíg korábban föld tulajdonjogát bármilyen más ingó dologgal el lehetett cserélni, manapság azonban ezt a lehetőséget a törvényalkotó kizárta valamint további feltételeket állapított, meg mint például hogy a csere tárgyát képező földrészletek azonos település közelében fekszenek. Véleményem szerint ez egy helytelen megoldás mivel a kárpótlási jegyeknek „hála” a mai magyar földtulajdon rendszere elaprózódott és az új szabályozással megnehezült a gazdák számára létfontosságú centralizálás.

E fejezetben található az elővásárlási jogosultak sorrendjének szabályozása, amely a későbbiekben a jogalkalmazók számára egy komoly problémát fog jelenteni véleményem szerint. A törvény alkotójának egyértelmű a célja miszerint azokat a földműveseket támogatja, akik helyben lakónak minősülnek, ezzel a városokba történő migrációt próbálja vissza szorítani, amit úgy tud elérni, hogy a fiatalok számára megélhetést biztosít a falvak közelében, amelyet csak a föld „újraelosztásával” lehet megvalósítani.

A törvény továbbiakban az adás-vételnek illetve adás-vételnek nem minősülő szerződések hatósági jóváhagyását szabályozza. Ez az új jogintézmény meglehetősen nagy terhet ró a mezőgazdasági igazgatási szervre valamint a szerződések hatályosulását eltolja. A biztonsági papír valamint a kötelezően csatolandó nyilatkozatok illetve az eljárás alatt az igazgatási szerv az elővásárlási jogosultak sorrendje alapján jegyzéket készít, amelyek mind olyan kötelezettségek, amelyek az eljárás menetét nehezítik, valamint időtartalmát meghosszabbítják.

A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges meghatározott esetekben, mint például: az állam tulajdonszerzéséhez valamint az állam és önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez. A hivatkozott jogszabályhely taxatív felsorolja azokat az eseteket, amikor nincs szükség hatósági jóváhagyásra, amelyeknek létjogosultságát véleményem szerint a későbbi joggyakorlat is igazolni fogja.

A harmadik és a negyedik fejezet a haszonélvezeti jogot, a használat jogának megszerzését valamint a föld használatának és hasznosításának szabályait állapítja meg.

A törvény megállapítja a földhasználati jogosultság megszerzésének illetve mértékének szabályait, amelyek közül kiemelendő a birtokszerzési maximum, amely 1200 hektár azonban

létezik egy kedvezményes birtokmaximum is, amely 1800 hektár. A haszonbérlet időtartama a korábbi törvényhez képest nem változott, ennek legfelsőbb határa 20 év. A törvény viszonylagos szigorúságát alapozza meg az a rendelkezés is miszerint a haszonbérleti szerződés hatályosulását is hatósági jóváhagyáshoz köti.

Az ötödik fejezetben foglalkozik a jogalkotó a hatósági ellenőrzéssel valamint a kényszerhasznosítás intézményével. A hatóság megtagadja a jóváhagyást ha a szerződés szerzési korlátokba ütközik valamint ha a törvényben felsorolt feltételeknek nem tesznek eleget, ebben az esetben a eredeti állapot helyreállítására szólítja fel a szerző felet. A törvény megállapítja, a bírság összegét valamint 6 hónapos határidőt állít, amelynek letelte után intézkedik a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld kényszerhasznosításába adásáról. A határozatban rendelkezni kell a kényszerhasznosítás időtartamáról, módjáról és költségeiről.³²A 60§ (2) bekezdésében a jogalkotó egy erőteljes jogosítványt ad az Ügyészség számára, amely véleményem szerint felesleges valamint a magánjogi szerződések dinamikáját megfojtja és így a földszerzések emelkedő tendenciáját is visszaveti.

A következő fejezetben a helyi földbizottságokat szabályozza, a törvényhozó azonban ezek a szervek nem alakultak meg mivel a helyi földbizottságokról szóló Korm. rendelet nem kerül kiadásra ezért a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban az Agrár Kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából.³³

„A Vidékfejlesztési Minisztérium tájékoztatása szerint a helyi földbizottságok működéséről szóló kormányrendelet a korábbi hírek ellenére egyelőre nem kerül kiadásra, ugyanis várhatóan módosul a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény, amely miatt a korábban elfogadott kormányrendelet tervezetét is jelentősen módosítani fogják.”

A hetedik fejezetben találhatjuk a záró rendelkezéseket, amelyekkel érdemben nem szükséges foglalkozni mivel abban a törvény hatályosulását valamint a Kormány számára adott felhatalmazást találjuk, hogy milyen tárgykörben hozhat rendeletet. Véleményem szerint ez a törvény tartalmi vizsgálata szempontjából irreleváns.

³² <http://www.jogiforum.hu/hirek/31205>

³³ <http://www.nyaregyhaza.hu/hirek/onkormanyzat/tajekoztato-helyi-foldbizottsagok-megalakulasanak-elhalasztasrol>

2. A törvény egyes intézményei

2.1 A földműves

Véleményem szerint indokolt foglalkoznunk a földműves fogalmával, amely egy új a törvény által pontosan meghatározott fogalom. Meg kell jegyeznünk, hogy Magyarországon a termőföld-használati struktúra jelentősen átalakult, a földek árai folyamatosan emelkedtek azonban a hazai földárak még így is jelentősen elmaradnak az Európai Unióban ismert piaci áraktól. „A törvény az egyenlő elbánást a belföldi és tagállami illetőségű földművesek között érvényesíti azzal, hogy mindemellett a helyben lakó földműveseket előnyben részesíti a földszerzésben.”

A földműves fogalma objektív feltételekből áll össze:

1. természetes személy magyar állampolgár vagy tagállami állampolgár
2. Magyarországon nyilvántartásba vételre került
3. megfelelő szakirányú képzettséggel rendelkezik, amelyet a Korm.rendelet 504/2013 (XII.29) állapít meg vagy igazoltan legalább 3 éve mező-, és erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.
4. a tevékenységet saját nevében, saját kockázatára folyamatosan Magyarországon végzi.
5. tevékenységéből árbevétele származott vagy az árbevétel azért maradt el mert a beruházás még nem hasznosulhatott.

A földműves státusz igazolásához elengedhetetlen, hogy róluk hatósági nyilvántartás álljon rendelkezésre, amellyel kiszűrhetők azok a személyek, akik nem jogosultak termőföld tulajdonjogának megszerzésére, vagy akik a törvényben megállapított korlátokat túllépték. A spekulatív jellegű földszerzések megakadályozása érdekében célszerű volt az a kikötés miszerint a földműves státusz részét képezi a mezőgazdasági termelő tevékenység valamint hogy ebből a tevékenységből árbevétel származott. A törvény a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók (földműves) földellátását kívánja biztosítani és szabályozni ezért indokolt kivételektől eltekintve kizárja azoknak a személyeknek a földszerzését, akik mezőgazdasági termelést nem folytatnak.

Ezek a szabályok a közösségi jognak a letelepedés és a tőkeáramlás szabadságára vonatkozó rendelkezéseivel összhangban vannak mivel a szabályozás objektív feltételeken alapuló korlátozást valósít meg azzal, hogy meghatározza a földműves fogalmát. Kijelenthető hogy az állam célja a kis- és középbirtokok létrehozása, amelynek nagysága 300-1800 hektár között fekszik, ez a jogi szabályozással összhangban van, azonban vannak olyan vélemények miszerint egy 2500-3000

hektár méretű gazdaság versenyképesebb valamint így az általa megművelt terület több, foglalkoztatásában álló személyt képes munkával ellátni. Ezt az álláspontot azzal lehet alátámasztani, hogy egy földműves az általa megművelt területen annyi időt dolgozik, amennyire szüksége van, azonban egy gazdálkodó szervezetnek a törvényben meghatározott 8 illetve 12 órás munkaidőt az alkalmazottjai körében be kell tartania így valószínűsíthető, hogy egy földműves arányaiban nagyobb munkát végez, mint egy munkavállaló és így a termőföld eltartó képessége csökken.

Megállapíthatjuk, hogy az új fogalomrendszerben a legfontosabb a földműves mivel ez a természetes személy szerezheti meg a föld tulajdonjogát a törvényben megállapított 300 hektáros terület nagyságig. A személyeknek a tulajdonhoz való jogát azonban nem lehet kizárni ezért a jogszabály lehetővé teszi, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár földtulajdont szerezzen 1 hektárig.

2.2 Az elővásárlásra jogosultak sorrendje

A föld eladása esetére a törvény elővásárlási rangsort állapít meg és ezzel a szerződő felek számára kötelezettséget keletkeztet, mivel a jogosultakat fel kell hívni, hogy jognyilatkozatot tegyenek, miszerint kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal, avagy sem. A birtokpolitikai preferenciák érvényre juttatásának egyik- a Tft.-ben is alkalmazott- eszköze az elővásárlási jog intézménye. Ennek alkalmazása nem önkényes, az elővásárlásra jogosultak köre összhangban van a hazai birtokviszonyok sajátosságaival.

Az elővásárlásra jogosultak sorrendje előtt azonban meg kell vizsgálnunk, hogy mely esetekben, milyen érvek alapján nem áll fenn elővásárlási jog.

Nem áll fenn elővásárlási jog

- a) közeli hozzátartozók között adás-vétel
- b) közös tulajdon megszüntetését eredményező, a tulajdonostársak közötti adás-vétel
- c) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási feltételeként megvalósuló adás-vétel
- d) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat által közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljából kötött adás-vétel esetén.

A családon belüli, azaz közeli hozzátartozók közötti vagyonmozgás során indokolatlan külső szereplők számára hozzáférést biztosítani. Az 1990-es évek elején alkalmazott hibás gazdaságpolitika miatt a mai magyar földtulajdon elaprózódott és az állam valamint az állampolgárok érdeke is az, hogy ezt az állapotot megszüntessék, így ez a kivétel alkalmazása a

társadalom oldaláról nézve is támogatandó mivel így a földtulajdon a családban marad, és azt nem szerzi meg több természetes személy.

A tulajdonközösségek megszüntetése is támogatandó cél mivel így a, földterületek centralizálhatóak és rajtuk eredményesebb gazdálkodás folytatható így indokolt hogy az azt eredményező adásvételből is kizárják a harmadik személyeket. Véleményem szerint ez egy igen érdekes szabályozás mivel abban az esetben, ha két tulajdonostárs közül az egyik megszerzi a földterület egészen a tulajdonjogot, akkor az elővásárlási jog nem áll fenn azonban, ha a tulajdonostársak többen vannak és a szerző fél nem szerzi meg az egész tulajdont, ebben az esetben az elővásárlási jog fenn áll. Ha az elővásárlásra jogosult él jogával, akkor nem teljesül az a jogpolitikai cél, hogy a földek tulajdonközössége megszűnjön.

A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási feltétele, hogy a földet meghatározott személy kapja meg, így fogalmilag sem helyénvaló elővásárlási jog biztosítása. Az önkormányzatoknak nincs elővásárlási jogosultsága, mint az államnak így célszerű számára biztosítani, hogy a közcélú földszerzése során ne álljon fent elővásárlási jog, amely a földszerzést képes lenne meggátolni.³⁴

A kivételek után következzen az elővásárlásra jogosultak sorrendje:

- 1) magyar állam
- 2) közös tulajdonban álló föld nem tulajdonostárs számára történő eladás esetében a földműves tulajdonostárs
- 3) a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak minősül, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- 4) az a földműves, aki az elővásárlási joga gyakorlását megelőző 1 éve állattartó telepet üzemeltet
- 5) az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül
- 6) az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül
- 7) az olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti

³⁴ http://www.kormanyhivatal.hu/download/b/4e/01000/foldforgalmi_torveny.pdf

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

A 2,4-7.pontban meghatározott jogosulti csoportokon belül több jogosult esetén az elővásárlási rangsor differenciálódik. A jogosultak sorrendje:

- a) családi gazdálkodó illetve gazdálkodó család tagja
- b) fiatal földműves
- c) pályakezdő gazdálkodó

A földszerzési jogosultságot nem indokolt bármely más feltételhez kötni, hiszen számos esetben előfordulhat, hogy az elővásárlásra jogosultak köre nem kíván e joggal élni, és ha például földrajzi feltételekhez kötnék a tulajdonszerzést, akkor ebben az esetben a földet nem lehetne eladni. A törvényben újdonság hogy az elővásárlási jogával csak és kizárólag a jogosult személyesen élhet, tehát személyesen kell lemondania az elővásárlási jogáról vagy az adásvételre csak személyesen tehet elfogadó nyilatkozatot.

Az elővásárlási jog gyakorlásának megakadályozására bevett gyakorlat hogy több földet egységes vételáron kínálnak eladásra, holott ezek a földek nem képeznek gazdasági egységet. Az új földforgalmi törvény csak akkor teszi lehetővé az ilyen együttes értékesítést, ha a földek egymással szomszédosak vagy egy mezőgazdasági üzemközpontoz tartoznak.

2.3 A hatósági jóváhagyás

A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni azt a tulajdonosnak az aláírástól számított 8 napon belül a földforgalmi törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes jegyzője útján közölni kell. A más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival közvetlenül kell közölni a vételi ajánlatot.

Az elvásárlási jog jogosultja a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül a jegyzőnél személyesen tehet az adás-vétel szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A jegyző az általa átvett jognyilatkozatokról jegyzéket készít, és azt megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek.³⁵

³⁵ <http://www.vg.hu/vallalatok/mezogazdasag/foldforgalmi-torveny-hatalyba-lepnek-az-uj-rendelkezesek-425913>

A földforgalmi törvény szabályozási újítása, hogy a földszerzést főszabályként hatósági jóváhagyáshoz köti. Az eljáró hatóság ellenőrzi a földszerzési jogosultság meglétét és a szerzési feltételek fennállását, valamint megállapítja az elővásárlási joggal élő személyét. A mezőgazdasági igazgatási szerv köteles egy előzetes „érvényességi szűrést” végezni az elővásárlási jog gyakorlása céljából kifüggesztett adás-vételszerződés, és a beérkezett elfogadó jognyilatkozatok tekintetében. Az előzetes szűrés indoka hogy a földbizottsághoz ne kerüljenek feleslegesen okiratok, ha egyértelműen megállapítható hogy olyan jogi fogyatékoságban szenvednek, amihez joghatás nem fűződhet, vagyis a jóváhagyást meg kell tagadni.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot nyújtott be, akkor a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolják őket és erről jegyzéket készítenek. Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.³⁶ Meg kell itt jegyeznünk, hogy a helyi földbizottságokról szóló Korm. rendeletet azonban még nem hozták meg ezért ezek a szervek még nem álltak fel. Amíg a helyi földbizottságok ne állnak fel, az állásfoglalást az Agrár Kamara adja ki, tehát ezeket a jogköröket nem a törvényben meghatározott helyi földbizottságok, hanem a Kamara gyakorolja ezért a következőkben helyi földbizottságok helyett az Agrár Kamarát említem, mint jogosult szerv. A Kamara véleményt nyilvánít az ajánlattevő személy, valamint az elővásárlási nyilatkozatot tevő személyek szerzéséről. Fontos, hogy az értékelést azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában is el kell végezni.

A mezőgazdasági igazgatási szerv kötve van az Agrár Kamara állásfoglalásához azonban ez alól vannak kivételek, mint például akkor, ha pozitív állásfoglalás érkezik be, azonban az igazgatási szerv észleli, hogy a törvényben meghatározottak szerint a szerződés jóváhagyását meg kell tagadni. Ha több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult tett elfogadó nyilatkozatot és számukra a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntést hozhatna, akkor az eladónak van választási joga. Ez azt jelenti, hogy az eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy melyik elővásárlásra jogosulttal kíván szerződést kötni. Ha az eladó a

³⁶ <http://www.vg.hu/vallalatok/mezogazdasag/foldforgalmi-torveny-hatalyba-lepnek-az-uj-rendelkezesek-425913>

törvényben megállapított 15 napon belül választási jogával nem él, és ennek a határidőnek az egyszeri meghosszabbítását sem kéri, az elővásárlásra jogosultak közül a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt a jogosultat, aki majd a vevő helyébe lép.

A jóváhagyó illetve elutasító határozatot közölni kell az eladóval, az adás-vétel szerződés szerinti vevővel, valamint az elővásárlásra jogosultakkal, akik elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben közigazgatási úton nincs jogorvoslat, azonban bírósági felülvizsgálatot lehet kezdeményezni.

Nem kell az igazgatási szerv jóváhagyása:

- a.) a magyar állam tulajdonszerzéséhez,
- b.) a magyar állam, illetve önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez,
- c.) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházáshoz,
- d.) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházáshoz,
- e.) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházásához, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor,
- f.) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adás-vételhez,
- g.) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez,
- h.) önkormányzat, bevett egyház és annak belső egyházi jogi személye, valamint jelzálog-hitelintézet tulajdonszerzéséhez.

Jól látható hogy a közigazgatási korlátok és eljárások erőteljesen áthatják az agrárjog területét. A hatósági jóváhagyás eljárása túlzott bürokráciát hoz létre valamint az eljárás idejét jelentősen meghosszabbítja azonban a spekulánsokat valamint azokat a személyeket, akik a törvényeket megszeretnék kerülni csak egy ilyen szigorú eljárással lehet kiszűrni, tehát véleményem szerint a törvény egészét vizsgálva ezt az eljárást nem lehet elhagyni különben az egész törvény értelmét vesztené. A gyakorlatnak a feladata lesz az, hogy az egészséges egyensúlyt megtalálja és így a jogkövető emberek számára ez az eljárás ne okozzon hátrányt. Meg kell még jegyeznünk, hogy az országos nyilvántartást elvileg nem lehet megkerülni és így a hatósági jóváhagyás valóban egy hatásos jogintézmény arra, hogy a földet csak az arra jogosult személy szerezzze meg.

Hozzáértők szerint, mire a jóváhagyási eljárás lezajlik, 6-8 hónap is eltelhet. Ez alatt az idő alatt függő jogi helyzet áll fenn ezért addig hatósági feljegyzést lehet kérni, amely az adott tényhelyzet fenn álltát bizonyítja és így a földtulajdont nem lehet megterhelni esetleg újabb adás-vétel szerződést kötni.

IV. A tulajdonszerzés

1.Általános szabályok

Legtágabb értelemben tulajdonszerzés az, amikor jogviszony jön létre a dologra nézve, tehát az adott esetben tulajdonosi hatalom jön létre a birtokba vehető dolog felett. Az esetek nagy részében a dolog feletti tulajdonjogot szerződéssel szerzik meg azonban lehetséges még például törvény által vagy bírói ítélettel. Tulajdonjogot megszerezni csak azokon a módokon lehet, amelyeket a törvény kifejezetten elismer és szabályoz. Véleményem szerint a föld tulajdonjogának megszerzésénél a származékos szerződésmódok a legfontosabb azon belül is az átruházás. Az Alaptörvény lehetővé teszi, hogy minden személynek joga legyen a tulajdonhoz, vagyis hogy minden személy jogosult legyen akár ingó akár ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére.

A Polgári Törvénykönyv nem korlátozza a szerzési jogosultságot sem az ingók sem az ingatlanok tekintetében, csak meghatározott feltételeket állít, hogy milyen esetekben kitől lehet a tulajdonjogot megszerezni.

Az új Földforgalmi törvény azonban erőteljesen korlátozza, hogy mely személyek szerezhettek tulajdonjogot földek tekintetében, továbbá előírja, hogy az átruházásról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, azonban vannak olyan esetek, amikor ezt az eljárást mellőzni lehet. A hatósági jóváhagyási eljárás nem pótolja a jogszabályban előírt érvényességi feltételeket és kellékeket valamint más hatóságok engedélyét, amelyek szükségesek ahhoz hogy a jogügylet létrejöjjön és érvényes legyen.

Magyarország számára fontos hogy a termőföldek olyan személyek tulajdonában illetve birtokában legyen, akik a földeket szakszerűen művelik meg és azt nem spekulatív célokra használják fel. Ezért ha lehetséges minden törvényes eszközzel arra kell szorítani a birtokosokat, hogy a termőföldeket műveljék meg a termelés színvonalát növeljék és így jobb minőségű terményt állítsanak elő mivel az Európai Unión belül és kívül is hatalmas a verseny és csak annak az országnak a mezőgazdasága maradhat talpon, amelyik több terményt, költséghatékonyan és olcsón tud a piacra juttatni. Magyarország mezőgazdasága véleményem szerint leginkább az Európai Unió piacán értékesíti termékeit ezért fokozottan ügyelnünk kell a megfelelő jogi szabályozásra, mert

annak meg kell felelnie az Uniós szabályoknak, valamint a törvény eszközeivel segíteni kell a mezőgazdaság számára.

2.A termőföldtulajdon megszerzésének korlátai, akadályai

Az Új Földforgalmi Törvény az elfogadása előtt majd azután is rengeteg támadást kapott hol jogosan, hol jogtalanul azonban véleményem szerint a törvény egésze nem tartalmaz kirívóan új intézményeket más tagállamokéhoz viszonyítva. Ezért érdemes lényeges információkat tudnunk más ország szabályozásáról.

Dániában csak az a személy szerezhethet tulajdonjogot, aki meghatározott szakképzettséggel rendelkezik. Ennek a személynek kötelezettsége, hogy az adott üzemet, gazdálkodást saját magának kell vezetnie valamint a mezőgazdasági üzem területén kell hogy lakjon. Hollandiában a termőföld alapvetően a mezőgazdasági termelést kell, hogy szolgálja. Az a személy szerezhethet földet, aki annak megművelésével élethivatásszerűen foglalkozik. A mezőgazdasági termeléssel élethivatásszerűen nem foglalkozó személyek csak abban az esetben szerezhetik meg a termőföld tulajdonjogát ha, egy a mezőgazdálkodással élethivatásszerűen foglalkozó személlyel legalább 12 évre kötnek haszonbérleti szerződést és így a Mezőgazdasági Kamara a szerzést engedélyezi. Az egyidejűleg megkötött haszonbérleti szerződés biztosítja azt, hogy a termőföldet hasznosítsák és ezzel a szabállyal a spekulációs földvásárlásokat is ki lehet szűrni.

Abban az esetben, ha a mezőgazdasági üzemek egymás között szereznének tulajdont, akkor ehhez a Mezőgazdasági Kamara jóváhagyása szükséges. A Mezőgazdasági Minisztérium a földárak elszabadulásának megakadályozása végett bizonyos esetekben, ha szükséges beavatkozik a piaci folyamatokba azáltal, hogy termőföldet vesz annak érdekében, hogy a piaci árakat lejjebb nyomja. Ezt nevezik állami földvásárlási kötelezettségnek.

Olaszországban bevezették a legkisebb üzemenagyság fogalmát, amellyel a birtokok elaprózódását akarták meggátolni. Ez az elaprózódás hazánkban a kárpótlási jegyek óta igen nagy problémát jelent.

Németországban a spekulációs földvásárlást úgy próbálják meg ellehetetleníteni, hogy bizonyos területnagyság fölötti értékesítésnél értesíteni kell a helyi önkormányzatot, aki az adott földet megvásárolhatja, vagy fel kínálja a helyi gazdálkodók számára. Az Ausztriai szabályozás nagyban hasonlít a német szabályozáshoz valamint meg kell még jegyeznünk, hogy a csatlakozásuk után a föld moratóriumot 2-3 évig még fenn tartották.

A fent bemutatott néhány példa teszi világossá számunkra, hogy a magyar szabályozás a nyugati országok szabályozásának elemeit vegyítette illetve a magyar gazdasági élethez próbálta meg azokat igazítani és így természetesen a hazai sajátosságoknak megfelelően megváltoztatni. Nincs olyan szabályozás, ami hibátlan ezért valószínűsíthető, hogy a magyar szabályozás is korrekciókra fog szorulni azonban ezt csak akkor érdemes megtenni, ha a gyakorlat a hibákra már felhívta a jogalkotó figyelmét.

A tulajdonszerzés alanyi oldalán fennálló korlátozás szerint csak belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár szerezhethet termőföldtulajdont. Ezen a főszabályon belül két alanyi kör van, és itt megkülönböztetjük a földművest valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyt és tagállami állampolgárt.³⁷ Ez a megkülönböztetés azért fontos mert a földműves státusszal nem rendelkező természetes személy számára a megszerezhető föld mértéke kisebb, mint a földműves számára. Ezek szerint belföldi természetes személy illetve tagállami állampolgár abban az esetben szerezhetheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha a tulajdonában vagy birtokában álló termőföld területnagysága a megszerezni kívántterülettel együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Ez a korlátozás nem érvényesül abban az esetben, ha a szerző fél közeli hozzátartozója a tulajdonjogot átruházó személynek.

Főszabály szerint jogi személyek nem szerezhethetnek termőföldtulajdont, azonban a törvény nevesíti azokat a kivételeket, akik meghatározott célból, illetve jogcímen ez alól a szabályozás alól mentességet élveznek.

Ajándékozási szerződés alapján, illetve a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott birtokpolitikai célok megvalósítása érdekében valamint közfoglalkoztatás vagy közcél megvalósítása estén szerezhethi meg az állam a termőföld tulajdonjogát. Magyarországon nincs szükség arra, hogy az állam a földárakat szabályozza mivel az itthoni földárak jelentősen elmaradnak egyes Nyugat-Európai állam földáraihoz képest, ezzel indokolható az a felvetés, hogy az állam szerzési jogosultságai miért nem bővebbek.

A főszabály alóli további kivétel az egyház illetve annak belső egyházi jogi személye, amelyek ajándékozási, tartási, életjáradéki, gondozási szerződéssel valamint végintézkedéssel szerezhethetnek termőföldtulajdont. Ennek indoka, hogy még mindig van olyan eset, amikor az adott

³⁷ <http://www.ostrmelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91>

jogcímen természetes személyek szeretnének juttatni bizonyos vagyontömeget az egyháznak. Mivel nem valószínűsíthető az, hogy az egyház jelentős mezőgazdasági tevékenységet fog folytatni ezért semmilyen jogpolitikai cél nem indokolja, hogy az egyházakat illetve annak belső egyházi jogi személyeit a földszerzés e lehetőségéből kizárják.³⁸

A magyarországi község, város, főváros illetve annak kerületei megszerezhetik a föld tulajdonjogát abban az esetben, ha a föld az illetékességének területe alá tartozik és a termőföldet közfoglalkoztatás vagy településfejlesztés céljából kívánják megszerezni. Az adott törvényi rendelkezés azzal indokolható, hogy a helyi viszonyokat egy települési önkormányzat jobban és részletesebben fel tudja mérni, mint az állam így a közfoglalkoztatást és a településfejlesztést, mint célokat jobban meg tudja valósítani.

A jelzálog-hitelintézet az 1997.évi.XXX.törvényben meghatározott korlátozásokkal szerezhethet termőföld tulajdonát és maximum 1 évre veheti tulajdonába az adott földet. A törvény egyértelmű célja hogy hitelintézetek ne szerezhessenek úgy földet, hogy azzal gazdasági tevékenységüket előmozdítsák. A termőföld csak felszámolási vagy végrehajtási eljárás keretében kerülhet a hitelintézet tulajdonába.

Nem szerezhethet termőföldtulajdonát a külföldi természetes személy, az államon kívüli más állam illetve annak tartománya, helyhatósága vagy bármelyik másik szerve valamint a jogi személyek, amelyek a fent említett kivételekhez nem tartoznak.³⁹ Véleményem szerint a közeljövőben nagy problémát fog okozni, hogy azok a jogi személyek, amelyek különválnak, szétválnak, egyesülnek, vagy amelyek szervezeti formaváltozással jönnek létre, nem szerezhethetik meg a jogelődje által Tft. szerint vagy annak hatályba lépése előtt megszerzett földek tulajdonjogát. Véleményem szerint a törvény célja hogy a jogi személyek tulajdonában álló földek mértéke csökkenjen majd később teljes egészében megszűnjön.

³⁸ <http://www.ostrmelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91>

³⁹ <http://www.origo.hu/gazdasag/20141016-az-europai-bizottsag-kotelezettszegesi-eljarast-indit-magyarorszag-ellen-a-foldtorveny-miatt.html>

Birtokpolitikai szempontból az a megfelelő, ha a termőföld a tulajdonos művelésében van, mert így haszonbérlet formájában nem keletkezik forráskivonás másrészt a termőföldtulajdon a fejlesztésekhez elengedhetetlenül szükséges hitelezések alapjává válhat.

A földműves illetve annak közeli hozzátartozója a föld tulajdonjogát 300 hektár mértékig szerezheti meg abban az esetben, ha a tulajdonában és haszonélvezetében álló föld és a megszerezni kívánt föld összesített területnagysága a fent említett maximumot nem haladja meg. Ezt a jogosultságot minden szerzésnél az illetékességgel rendelkező Földhivatal ellenőrzi. A földszerzési maximumot nem kell alkalmazni a jogi személyek tekintetében, amelyek termőföldtulajdont szerezhetnek.

A törvény meghatározza azokat az eseteket, amikor a törvényben megállapított birtokmaximumot nem kell alkalmazni, ilyen, például amikor a föld kisajátítása miatt a jogosult kártalanítást kap és ebből az összegből termőföldet vásárol. Közös tulajdon megszüntetése esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld megszerzése esetén valamint akkor, ha a házastársak a vagyonszösségüket megszüntetik. Ebben a három esetben a földszerzési maximumot csak akkor lehet meghaladni, ha a termőföld már 2014.május 1-jén meglévőnek számított.

3.A tulajdonszerzés feltételei

Az alanyi és a területi korlátozásokat követően a jogosultnak a törvényben meghatározott feltételeknek is meg kell felelniük, különben a szerződés a kívánt joghatást nem érheti el. Főszabály szerint a megszerzett termőföldet a tulajdonosnak kell megművelnie, annak használatát más személynek nem adhatja át. A törvény célja hogy a spekulatív földszerzéseket megakadályozza és ennek az egyik ilyen eszköze ez a kötelezettségvállalás mivel így biztosítva van az, hogy a szerző fél az adott területet saját maga művelje meg. A használati szerződések a törvény értelmében semmiek azokat csak közeli hozzátartozók köthetnek.

A szerző félnek eleget kell tennie a földhasznosítási kötelezettségeknek. A földhasználó a 2007.évi CXXIX. termőföld védelméről szóló törvény értelmében köteles a termőföldet a művelési ágnak megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy ha nem termel, akkor a gyomnövények megtelepedését illetve annak terjedését köteles meggátolni.

A tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a földet más célra nem hasznosíthatja a szerző fél, azonban meghatározott esetekben a törvény ez alól a korlátozás alól kivételt tesz.

A földet például a következő esetekben lehet más célra hasznosítani:

- a.) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- b.) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- c.) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
- d.) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése stb.

Láthatjuk, hogy a törvény csak olyan kivételeket tesz, amelyek azt a célt szolgálják, hogy az adott termőterület a fölhasználó megfelelően tudja hasznosítani illetve, elősegíti annak termelékenységét valamint gazdaságos művelését.

A szerző félnek igazolnia kell azt, hogy vele szemben nincs jogerősen megállapított és még fennálló földhasználati díjtartozás valamint, hogy a szerzést megelőző 5 évben nem állapították meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozásokat megkerülő jogügyletet kötött. Véleményem szerint nem támogatható az, hogy olyan személy termőföldtulajdont szerezzen, aki nem tisztességes és a törvények megkerülésére törekszik valamint az olyan személyek földszerzését is meg kell akadályozni, akiknek mások felé díjtartozása áll fenn.

A törvényt kiegészíteném azzal, hogy minden olyan személy földszerzési jogosultságát ideiglenesen kizárnám mindaddig, amíg bárminemű tartozása áll fenn akár az állam felé akár más személy felé mivel véleményem szerint nem lehetséges olyan személynek legyen tőkéje, aki például a közterheket sem képes fizetni.

A pályakezdő gazdálkodó a törvényben bizonyos könnyítéseket élvez mivel nem tekinthető földművesnek azonban a jogalkotó célja az, hogy lehetőséget biztosítson a fiatalok számára ahhoz, hogy munkát végezzenek és így bevételhez jussanak. Legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti végzettséggel kell, hogy rendelkezzen, valamint nem lehet földtulajdona más Európai Unió tagországában illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban. nyilvántartásba kell hogy kerüljön mint pályakezdő mezőgazdasági termelő valamint kötelezettséget kell vállalnia arra hogy a szerzéstől számított 1 éven belül a föld fekvése szerinti településen helyben lakónak fog minősülni vagy az adott településen mezőgazdasági üzemközpontot fog létrehozni. A pályakezdő gazdálkodói státusszal való visszaélés megakadályozására a törvény további kötelezettségeket ír elő amely véleményem szerint egy támogatandó eszköz mivel így az a jogosulatlan személy aki gazdasági érdekből kívánná felvenni a pályakezdő mezőgazdasági termelői státuszt, nem fogja tudni teljesíteni a többlet kötelezettségeket vagy arra már nem lesz hajlandósága.

4.Az adás-vételi szerződés és annak a jegyző általi közlése

Az adás-vételiszerződést egységes okiratba kell foglalni. A szerződésnek tartalmaznia kell a szerződés létrehozására irányuló nyilatkozatokat valamint a szerződés lényeges tartalmi elemeit, a szerződő felek által meghatározott valamennyi feltételt és kikötést.

A törvény előírja, hogy föld tulajdonjogának átruházása és a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletírásba foglalása csak úgy nevezett biztonsági papíron lehetséges. Ennek a papírnak a Korm.rendelet szerint meghatározott biztonsági kellékekkel kell rendelkeznie. A törvényalkotó egyik célja ezzel az volt, hogy a korábban kötött zsebszerződések hatályosulását megakadályozza. Fontos továbbá kiemelnünk azt, hogy a Földforgalmi törvény tartalmaz speciális követelményeket a szerző fél felé, mert a földtörvény vonatkozásában a szerző fél státuszának kiemelt szerepe van.

A szerződés átruházása, ami a Polgári Törvénykönyv szerint megengedett, az nem lehetséges a Földforgalmi Törvény szerint mivel ezzel az egyszerű jogügylettel ki lehetne játszani a törvény szigorú előírásait a szerző fél részéről. Az adás-vételi szerződés hatályosulásának fontos része az elővásárlásra jogosultakkal való közlés, amelynek elmaradása esetén a szerződéshez nem fűződhetnek joghatások mivel a jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szerv meg fogja tagadni. Az adás-vételi szerződés megkötése esetén gyakran nem az eredeti vevővel kötnek szerződést, hanem az elővásárlásra jogosulttal. Ez azonban csak abban az esetben lehetséges, ha a jegyző megfelelően értesíti a jogosultakat arról, hogy elővásárlási jogukkal élhetnek. A szerződés aláírását követően az eladónak 8 napon belül kell a közzétételi kérelmet a jegyzőnek eljuttatnia. Ezt a kérelmet a jegyzőnek személyesen vagy postai úton lehet eljuttatni.

A közzétételi kérelem kötelező melléklete 4 darab szerződés, amelyből az egyik biztonsági okmányon szerepel, amennyiben a kérelmet hiányosan nyújtották be a jegyző felhívja a kérelmezőt hiánypótlásra, amelynek határideje legfeljebb 5 nap lehet. A jegyző a közzétételi kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül az egyik szerződés példányt anonimizálja és kifüggeszti az önkormányzat hirdetőtábláján. A Földhivatal adatai szerint a jegyzők több esetben is nem megfelelően függesztették ki a szerződést, mint például közös önkormányzat esetén csak az egyik önkormányzat hirdetőtábláján függesztették ki és ez egy eljárási hiba, ami miatt a Földhivatal megtagadja a jóváhagyást. További kötelezettsége a jegyzőnek hogy az elővásárlásra jogosulttól

átvett jognyilatkozatokat ellenőrizze, hogy az valójában az átadótól származik valamint ezt a tényt a jognyilatkozaton aláírásával igazolnia kell, amennyiben ezt nem teszi meg úgy eljárási hibát vétett és ebben az esetben a Földhivatal gyakorlata szerint a 2013.évi CXXII.törvény 23§ (1) cb) pontja szerinti megtagadásának lesz helye.

A közlés kezdő napja a kifüggesztést követő nap. Az eladó a közzétételi kérelmét a kifüggesztés napjától nem vonhatja vissza. A jegyzőnek a közlésben fel kell hívnia az elővásárlásra jogosultak figyelmét arra, hogy a figyelemfelhívás határideje 60 nap valamint hogy e határnap jogvesztő. A hirdetmény levételének napja a 60 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanap ezt követően a levételtől számított 8 napon belül a jegyző iratjegyzéket készít, és azt megküldi az illetékes megyei földhivatalnak jóváhagyás céljából.

A Földforgalmi törvény háttérjogszabálya a 2004.évi CXL. törvény (Ket) azonban a kifüggesztés idejénél a Polgári Törvénykönyv határidő számításának rendelkezését kell figyelembe venni mivel, hogy egy jognyilatkozatról van szó, amelynek határideje nem eljárásjogi, hanem anyagi jogi jellegű. ez véleményem szerint egy érdekes álláspont, amelyet érvekkel lehet alátámasztani azonban személy szerint nem tartom célszerűnek hogy a határidő számításnál keveredjenek két különböző törvény rendelkezései.

Összegzés

A földforgalom megfelelő szabályozása az egyik legfontosabb specifikus jogterült a Magyar állam és a nép számára mivel nem szabad elfelednünk, hogy országunk sem egy szuperhatalom, sem pedig egy erőteljes iparral rendelkező ország azonban megfelelő adottsággal rendelkezik ahhoz, hogy külföldre minőségi mezőgazdasági termékeket exportáljon.

A jogi szabályozás lehetőséget biztosít ahhoz, hogy mezőgazdaságunkat fejlesszük és versenyképessé tegyük azonban ehhez megfelelő törvényre van szükség. A törvény elemzése és más országok rendelkezéseinek olvasása közben figyelhettem meg azt, hogy a magyar jogalkotó a különböző jogintézményeket „összeollózta” és az ország sajátosságaihoz próbálta igazítani hol több, hol kevesebb sikerrel. A szakképzettség elvárása, az élethivatásszerű

mezőgazdálkodás, a hatósági jóváhagyás mind olyan jogintézmény amely kisebb-nagyobb eltérésekkel megtalálhatóak Nyugat-Európai országokban.

A dolgozat során egy egész fejezetet szenteltem annak hogy a történeti előzményeket vissza adjam amit véleményem szerint azért kellett megtennem mert az ember nem ítélkezhet anélkül egy adott jogi szabályozás felett amíg annak történeti előzményeit nem ismeri. Ezek az előzmények magyarázatot adnak arra, hogy a mezőgazdaság fejlettségi szintje mennyivel és miért marad el más országokéhoz képest valamint, hogy korábban milyen jogpolitikai és gazdasági célok mozgatták a törvényhozást, és hogy a mai magyar kormánynak milyen céljai vannak ezen a jogterületen illetve a mezőgazdaság területén.

A közjog és a magánjog kapcsolatára is ki kellett térnem mivel ez egy olyan jogterület, amelyben e két jogi szabályozás keveredik. Megfelelően megalkotott Polgári Törvénykönyv serkentően hathat a gazdaságra azonban ezen a specifikus jogterületen szükséges közjogi korlátozás mivel közérdek fűződik ahhoz, hogy a termőterületeket olyan személyek szerezzék meg, akik azt valójában meg is művelik. Nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a közjogi korlátozások „megfojthatják” a magánjog dinamikáját, amelyek negatív hatásokat fejthetnek ki a gazdaságra ezért szükséges, hogy a jogalkotó ezeket a korlátozásokat csak kis mértékben alkalmazza.

Véleményem szerint a magyar törvény egy kissé nehézkes azonban ezt a gyakorlati problémák észlelésével lehet korrigálni tehát, nincs olyan szabályozás, ami nagymértékben veszélyeztetné a mezőgazdaság fejlődését. Természetesen ezzel a véleménnyel az olyan személyek nem értenek egyet, akik abban lettek volna érdekeltek, hogy a szabályozás nagyobb teret engedjen a jogi személyeknek és a tagállami befektetőknek azonban véleményem szerint tartható az az álláspont, hogy a magyar földeket hazai kis és középméretű gazdaságok műveljék meg. Kitűnik az a törvényből, hogy az állam az állattartókat is támogatni kívánja, ami szintűgy egy támogatható cél mivel a hazai állattenyésztés az elmúlt években alul volt preferálva a növényi termeléssel szemben és így forráskivonás történt az állattenyésztés ágazatában. Ezt a tendenciát meg kell fordítani és meg kell találni az egészséges egyensúlyt a két ágazat között.

Dolgozatom során igyekeztem rámutatni olyan problémákra, amely a gyakorlatban nehézségeket okoz, illetve amelyek megoldásra várnak azonban voltak olyan jogintézmények, mint például a kényszerhasznosítás vagy a hatósági jóváhagyás, amely számunkra még idegen volt így azoknál csak a szabályozás bemutatására törekedtem.

Végezetül meg szeretném jegyezni, hogy a föld, mint érték a korábbi időkben is fontos része volt a gazdaságnak és ez a mai napig nem változott számunkra. Tudjuk: „ha az ember keményen dolgozik, a föld sem tétlenkedik”.

Irodalomjegyzék:

- Csáki Csaba, Az átalakuló kelet-európai agrárkereskedelem, Gazdálkodás, XXXV. évfolyam, 3. szám, 1-13.o.
- Keserű János, Rendszerváltás az agrárágazatban, Társadalmi Szemle, 1993.3.sz
- dr.Lőkös László, Egyetemes Agrártörténet, Mezőgazda Kiadó, 1998
- Lábady Tamás, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus, 1998
- Szladits Károly, A magyar magánjog vázlata (első rész), Grill Károly Könyvkiadó vállalata, 1933
- Dr.Kolosváry Bálint, A magyar magánjog tankönyve, Politzer-féle Könyvkiadó vállalat, 1907
- Dr.Schwarz Gusztáv, Új irányok a magánjogban, A magyar jogászegylet Könyvkiadó vállalata, 1911

Hivatkozott Jogszabályok Jegyzéke:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
- 1994. évi LV. törvény a termőföldről
- 474/2013.(XII.12.) Korm.rendelet
- 504/2013 (XII.29) Korm.rendelet
- 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről
- 1994. évi LV. törvény a termőföldről

Felhasznált Internetes Irodalmak:

<http://www.geo.info.hu/gisopen/2014/eloadasok/ppt/k02.pdf>

http://www.kormanyhivatal.hu/download/b/4e/01000/foldforgalmi_torveny.pdf

<http://www.vg.hu/vallalatok/mezogazdasag/foldforgalmi-torveny-hatalyba-lepnek-az-uj-rendelkezesek-425913>

<http://www.ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91l>

www.akki.doctor.hu/anyagok/4felev/polgarijog/segedlet2/labadi002.doc

<http://www.origo.hu/gazdasag/20141016-az-europai-bizottsag-kotelezettszegesi-eljarast-indit-magyarorszag-ellen-a-foldtorveny-miatt.html>

<http://www.nyaregyhaza.hu/hirek/onkormanyzat/tajekoztato-helyi-foldbizottsagok-megalakulasanak-elhalasztasarol>

<http://www.jogiforum.hu/hirek/31205>

Egyéb hivatkozások:

- Kérdések 2014.10.14. napján tartott értekezlet Földhivatal
- Tulajdon átruházási kérdések Földhivatal
- Okiratok, igazolások Földhivatal
- Elővásárlási Jog Földhivatal
- Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.451/2014/5. ítélete
- 2013.évi CXXII. törvény indoklása a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról
- A mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyzői hivatal földjogi feladat- és hatáskörei a gyakorlatban, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala
- Az új földjogi szabályozás átfogó ismertetése, dr.Nagy Olga Vidékfejlesztési Minisztérium főosztályvezető-helyettes előadása
- A földforgalmi törvényről, Dr. Andréka Tamás főosztályvezető-helyettes Vidékfejlesztési Minisztérium
- A Földügyi Fórumon 2014. április 9. napján írásban feltett kérdések
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) és a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) -az ingatlan-nyilvántartó szemszögéből

Interjúkérdések:

Földhivatalhoz intézett kérdések:

Milyen plusz terhet ró a földhivatalokra az új törvény?

Az ügyintézési határidő várhatóan mennyit hosszabbodik? (a jóváhagyási eljárás miatt)

Vannak olyan szervezetek, amelyek nem 20, hanem 50 évre kapták a földet az államtól?

Mikorra várhatóak a földbizottságok felállása?

Mik az első tapasztalatok a törvényről?

Milyen a törvény megítélése?

Jelentkeztek-e már kirívóan súlyos problémák a törvénnyel kapcsolatban?

Tudomásom szerint a kárpótlási jegyek miatt a tulajdoni szerkezet nagyon szétaprózódott. Igaz ez?

Mit tart egy közepes méretű vállalkozásnak? Hány hektáros terület művelést értek ez alatt.

Versenyképesek-e a kisebb gazdaságok? Hogyan lehetne őket támogatni?

Hogyan működik az országos rendszer, amivel kiszűrik azokat, akik a tulajdoni vagy birtok maximumot túllépték? Ez a rendszer automatikusan jelez?

Gazdálkodóhoz intézett kérdések:

Mi az ideális birtokméret?

Hány hektár tart el egy családot illetve Zrt. esetén egy alkalmazottat?

Mekkora a profit egy hektáron általános esetben a Zrt-nél vagy egy családi gazdaságnál?

Megfelelő-e a tulajdoni maximum mértéke?

Mi a véleménye a törvényről? Melyek a legrosszabb intézkedések Ön szerint?

Melyik állam törvényét ajánlja mintaként?

Mi a korábbi törvény legnagyobb hibája?

Mit hiányol a mezőgazdaságban élő személyektől?

Van-e értelme az újonnan bevezetett földműves státusznak?

Egyetért-e azzal hogy külföldi személy ne szerezhessen földet, illetve hogy a tagállami állampolgárok földszerzése meglehetősen nehézkes?

Milyen hatása lehet az új törvények a Zrt-re?

Az állattenyésztés fontos-e és ha igen melyik állam mintáját ajánlaná?

