

Az elővásárlási jog, mint a földforgalom alakító joga

Jelige: Föld09

2014

Tartalomjegyzék

I.A földre vonatkozó elővásárlási jog története

I.1. A föld tulajdonszerzésről általában

I.2. Az elővásárlási jogra vonatkozó generális szabályok

II.A mező- és erdőgazdasági földekhez kapcsolódó elővásárlási jog speciális szabályai

II.1. A jogviszony alanyai

II.2. A jogviszony alanyai

II.3. A közlési eljárás és az elfogadás

III. Összegzés

I. A földre vonatkozó elővásárlási jog története

Az elővásárlási jog-, már a római jogban megjelenő jogintézmény volt. Az eladó kiköthette, hogy amennyiben a vevő el kívánta adni az adásvétel tárgyát képező dolgot, akkor azt elsőként neki, mint korábbi eladónak volt köteles felajánlani és az eladó megvehetette a harmadik személy által kínált vételáron.¹ A visszavásárlási jognál kedvezőbb volt, mert a vevő magasabb áron adhatta el a dolgot.²

A feudális magyar földtulajdonjogban két típusú elővásárlási jog létezett. Ezt a 1723. évi XLVII. törvény szabályozta, az „egyik az ősi birtok elidegenítőjét korlátozó osztályos atyafiak, a másik pedig a nem osztályos atyafiak és a szomszédok elővásárlási joga”³ volt. Míg az előbbieket fel kellett hívni az elővásárlási joguk gyakorlására, addig a nem osztályos atyafiakat és szomszédokat nem volt kötelező.⁴ Ezt a szabályt az 1852. évi ösiségi nyílt parancs törölte el.

A dualizmus szabályozási körében is megfigyelhető e jogintézmény. Jogszabályon alapuló jogként az 1920. évi XXXVI. törvény az állam elővásárlási jogát rögzítette: „az államot földbirtokpolitikai célokra minden mezőgazdasági ingatan elidegenítése esetében ennél a törvénynél fogva elővásárlási jog illeti.”⁵ Nem kellett a telekkönyvbe bejegyezni a jogosultságot, az mindenkivel szemben hatályos.

Az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat a megállapodáson alapuló elővásárlási joggal kapcsolatos formai követelményként az adásvételi szerződésre vonatkozó alakot határozta meg. Az elővásárlási jog megsértése kizárólag kártérítésre kötelezést vont maga után, a jogosult nem kérhette a szerződés hatálytalanságának megállapítását.⁶

Történeti áttekintésem következő állomása az 1967. évi IV. törvény, amely a termelőszövetkezeti földtulajdon kialakulását szabályozta, mégpedig úgy, hogy az állami földek egy részét szövetkezeti tulajdonba sorolta, illetve a szövetkezeti, és az állami tulajdonegyenjogúságát tűzte ki célul.⁷ A törvényben csak a zártkerti ingatlanok tekintetében

¹ Földi András-Hamza Gábor: A római jog történetét és intézményeit, Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1998., 510. o.

² Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, Themis, 2014. június, 87. o.

³ Dr. Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV. 2006, 512. o.

⁴ Dr. Szilágyi János Ede: A termőföld törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, 512. o.

⁵ 1920. évi XXXVI. törvénycikk a földbirtok helyesebb megosztását szabályozó rendelkezésekről 16. § bekezdés

⁶ Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, 87. o.

⁷ Bobvos Pál, Hegyes Péter: Földjogi szabályozások, Szeged, JATE Press, 2014. 16. o.

jelent meg az elővásárlási jog, a vonatkozó jogszabály szerint a zártkerti ingatlanok esetében a termelőszövetkezetet illetve meg az elővásárlási jogosultság.⁸

Az 1987. évi I. törvény egy viszonylag liberális földbirtok politikát képviselt, a termőföld megszerzésének korlátai enyhébbek voltak. Ebben az időszakban zajlottak a szövetkezetek átszervezése, a privatizáció, a kárpótlás.⁹ A jogszabály szabályozta, hogy a kezelő és a szövetkezet esetében a tanyára és a hozzá tartozó 6000 négyzetméter földre,¹⁰ a magánérőből beépíthető és a beépített építési telekre, valamint a nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan termőföldre az ingatlan használóját, bérlőjét, haszonbérlőjét illeti meg az elővásárlási jog.¹¹ Azonban az 1989. évi XIX. törvény módosítja ezt, akképp, hogy ebben az esetben az elővásárlási jog a haszonbérlőt és a bérlőt illetve meg, az ingatlan használója kikerült a jogosulti körből. Szintén a 1987. évi I. törvény szabályozza, hogy a tanya és a hozzá tartozó föld adásvétele esetén, a mezőgazdasági nagyüzemet, amely területén a tanya fekszik elővásárlási jog illeti meg, és e jogát másnak nem adhatja át. Ezt a rendelkezést szintén az 1989. törvény módosítja úgy, hogy a tanya és föld adásvétele esetén azt a mezőgazdasági nagyüzemet illeti meg az elővásárlási jog, amely területén a tanya és a föld fekszik.

A mai napig hatályos, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény is szabályoz elővásárlási jogot, mégpedig úgy, hogy a fekvés szerint illetékes önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog, a saját területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra, illetve a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében is.¹² Továbbá a jogszabály alapján önkormányzat tulajdonába került műemlék épületre és védett természeti területre az államnak van elővásárlási joga, megelőzve az önkormányzatokat, amelyet a feladatkör szerint érintett miniszter gyakorol.¹³

Az 1991. évi XXV. törvény¹⁴(kárpótlási törvény) szerint a kárpótlási árverés során, a kárpótlásra jogosultat tanyatulajdonost illeti meg a tanyája körüli földterületre vonatkozóan az elővásárlási jog.

A földre vonatkozó elővásárlási jogi intézménye – mondhatjuk – hagyományosan a jelenleg hatályos földforgalmi törvény közvetlenül megelőző 1994. évi LV. törvényben is megjelent

⁸1967. évi IV. törvény a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről 32. §

⁹Dr. Szilágyi János Ede: A termőföld törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, 513.o.

¹⁰1987. évi I. törvény a földről 19. § (3) bekezdés, 15. § (3) bekezdés

¹¹1987. évi I. törvény a földről 27.§ bekezdés

¹²1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdés

¹³1991. évi XXXIII. törvény 39. § (3) bekezdés

¹⁴ 1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról

azzal, hogy ez volt az a jogszabály, amely elsőként állapított meg sorrendiséget az elővásárlási jogosultság tekintetében. A törvény vonatkozó rendelkezéseit összehasonlító jelleggel a dolgozat későbbi részeiben mutatom be.

A Nemzeti Földalapról szóló, jelenleg már hatályon kívül helyezett 2001. évi CXVI. törvény az adásvételen túl az ingyenes átruházására is kiterjesztette a Magyar Állam elővásárlási jogát,¹⁵ amely a jogintézmény jellegére figyelemmel álláspontom szerint joghézagként volt minősíthető.

I. 1. A föld tulajdonszerzésről általában

Az Fftv-ét megelőzően az 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tftv.) rendelkezett a termőföldek tulajdonjogának megszerzéséről. A Tftv. a termőföld fogalmát használta, amely szerint termőföldnek minősült: „az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.”¹⁶ Az Alaptörvény is definiálja a termőföld fogalmát. A P) cikk (1) bekezdése szerint az ország egyik legértékesebb természeti erőforrása a termőföld, amely a nemzet közös örökségét képezik, amely védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

A törvény célja, hogy a magyar termőföld magyar tulajdonban maradjon, ne lehessen spekuláció tárgya. A kormány a jogszabály megalkotásakor fontosnak tartotta, hogy a mezőgazdaságból élethivatásszerűen élőket támogassa, egy kiszámíthatóbb életpályát hozzon létre, a családi gazdaságok megerősítése, a kis gazdaságok maradjanak fenn, és fejlesztésük biztosított legyen, illetve, hogy a közepes méretű agrárüzemek terjedjenek el, továbbá azt is, hogy a termőföldek 80 százaléka ne a nagyüzemek használatában legyen, hanem a családi gazdaságok művelésében.¹⁷ A családi gazdaságok előtérbe helyezésének talán az az egyik oka, hogy olyan személyi kör szerezhessen földtulajdont, aki maga is műveli meg.¹⁸

Az új törvény létrehozására azért volt szükség, mert az Európai Unió csatlakozáskor kapott földvásárlási moratórium 2014. május 1-én lejárt. Az eredetileg hét, majd 2010-ben három

¹⁵ 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról 8. § (1) bekezdés

¹⁶ 1994. évi LV. törvény a termőföldről 3. § a)

¹⁷ MTI: Jogszabályváltozások - Május elsején életbe lép az új földtörvény, forrás: <http://www.agraragazat.hu/hir/jogszabalyvaltozasok-majus-elsejen-életbe-lep-uj-foldtorveny>, letöltés 2014.11.20.

¹⁸ Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, Themis, 2014. június, 44. o.

évvel meghosszabbított időszakot azért kapta Magyarország, hogy rendezhesse a földpiaca helyzetét, illetve, hogy olyan jogszabályokat hozhasson, amivel felkészítheti a moratórium megszűnésére a mezőgazdaságot.¹⁹

Az Európai Unió irányelvei a piacgazdaság érvényre juttatása, az egységes belső piac létrehozása, kiépítése. Az Európai Uniónak négy szabadságelve van: az áruk szabad áramlása a szolgáltatások szabadsága, a tőke szabad áramlása és a személyek szabad mozgása. A tőke szabad áramlása azt jelenti, hogy az Európai Unió belül minden természetes és jogi személy tőkemozgásának korlátozása tilos.²⁰ A szabad befektetések körébe tartozik a második ingatlan és a földvásárlás joga is, ez alól egyik tagállam sem mentesül. Ezt az Európai Unió működéséről szóló szerződés 63. cikke szabályozza: tilos a tagállamok, illetve a tagállamok és harmadik országok közötti tőkemozgatásra vonatkozó minden korlátozás. Az Európai Unió Bíróságának ítélezési gyakorlata szerinti a 88/361/EGK tanácsi irányelv rögzíti, hogy tőkemozgatásnak minősül minden tagállam területén nem honos személyek által történő ingatlanbefektetés, tehát a földterület vásárlását és a haszonélvezeti jogokét is magában foglalja. Illetve szintén tőkemozgatásnak minősül az új vállalkozások, fióktelepek, leányvállalatok létrehozása, megszerzése. A 63. cikk szerint tiltottak azok az intézkedések is, amik a tagállamok lakosait eltántorítanak az ingatlan-beruházások végrehajtásától. A 49. cikk meghatározza, hogy tilos a szabad letelepedés szabadságát korlátozni. A személyek szabad mozgása pedig az jelenti, hogy minden tagállami állampolgár szabadon lépheti át a határt, bárhol letelepedhet és akár tartósan is ott maradhat, illetve szabadon vállalhat ott munkát. Az Európai Bizottság jellemzően nem avatkozik be a termőföldekkel kapcsolatos tagállami ügyekbe, azonban ellenőrzi a fenti alapvető rendelkezések érvényesülését a földszabályozásokkal kapcsolatban is és amennyiben a tagállami szabályok uniós jogot sértenek, akkor kötelezettségszegési eljárást indít.²¹

A csatlakozáskor Magyarország fenn kívánta tartani az 1994. évi LV. törvényben rögzített korlátokat a termőföld és a védett természeti területek megszerzését illetően. Mivel ekkor a többi tagállamban jóval magasabbak voltak a termőföld árak, mint nálunk, ezért egy korlátozás nélküli földpiac megnyitása szociális és gazdasági szempontból nehéz helyzetbe

¹⁹ Jani Péter: A földbirtok-politika alkotmányossága: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól; Glossza Iuridica Civilisztika, III. évfolyam 1. szám, 65. o.

²⁰ Az Európai Unió négy szabadságelve, forrás: <http://politikapedia.hu/az-europai-unio-negy-szabadsagelve>, letöltve: 2014. december 1.

²¹ Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből. Agrár-és Környezetjog. 2014. 16 szám.

hozta volna magyar gazdákat, sokak megélhetését veszélyeztette volna, illetve a magyar gazdák nagy versenyhátrányban indultak volna a tőkeerős külföldi szereplőkkel szemben.²²

A moratórium ideje tehát Magyarország fenntartotta a termőföldek tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalmat főszabály szerint a külföldi természetes személyek, valamint a külföldi és belföldi illetőségű jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok tekintetében. Azonban azok nem estek a tilalom hatálya alá az Unió tagállamainak állampolgárai, akikkel szemben azonban a magyar állampolgárokhoz képest további korlátok érvényesültek, úgymint legalább 3 éve jogszerűen kellett Magyarországon tartózkodniuk, illetve saját nevükben és kockázatukra kellett mezőgazdasági tevékenységet folytatniuk, továbbá önálló mezőgazdasági termelőként voltak kötelesek letelepedni Magyarországon. E tagállampolgároknak igazolásokkal és nyilatkozatokkal kellett bizonyítaniuk ezen feltételek fennállását. Aki letelepedési engedéllyel nem rendelkezett, annak tartózkodási engedélyt vagy tartózkodási engedély benyújtását tanúsító igazolást kellett szereznie.²³ A más célú hasznosítás tilalma szerint a tagállami állampolgároknak kötelezettséget kellett vállalniuk, hogy mezőgazdasági termelőként

²²Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010., 12. o.

²³Tftv. 8/A. § (1) A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítania, másrészt – a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket – teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia.

(2) A tulajdonszerzési képesség bizonyításához a következő hatósági igazolásokat kell beszereznie a tagállami állampolgárnak:

a) az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon;

b) a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgárnak tartózkodási engedélyt, illetőleg az eziránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást;

c) a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványt arról, hogy a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében, saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.

(2a) Nem minősül a (2) bekezdés c) pontja szerinti saját nevében és kockázatára végzett mezőgazdasági tevékenységnek, ha a tevékenységet ténylegesen gazdasági társaság végezte (ide értve az érintett személy tulajdonában álló gazdasági társaságot is), valamint az elsődlegesen önellátás céljából végzett tevékenység.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szervnek az igazolását környezettanulmány alapján kell kiállítania. A környezettanulmány során a mezőgazdasági igazgatási szerv a mezőgazdasági tevékenység folytatását vizsgálja.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott igazolás, illetve hatósági bizonyítvány 60 napnál nem lehet régebbi.

(4a) A (2) bekezdés c) pontja szerinti hatósági bizonyítványban – a kiadása iránti kérelemben foglaltak alapján – település és helyrajzi szám szerint meg kell jelölni, hogy az mely ingatlanok tulajdonjogának megszerzése vonatkozásában kerülhet felhasználásra az ingatlan-nyilvántartási eljárásban.

(5) A tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt nyilatkozatot kell tennie a következőkről:

a) Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik;

b) kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele 25%-át;

letelepszenek, és a termőföldet más célra nem használják, kivéve a termeléshez szükséges lakó vagy gazdasági épület építésére.²⁴

A moratórium meghosszabbított időszakának lejártát követően a magyar jogalkotónak figyelembe kellett venni az Unió csatlakozási szerződésben vállalt kötelezettségeket és azzal összhangban kellett az új földforgalmi törvényt létrehoznia. A meghosszabbított átmeneti időszak lejártával azonban nem szűnt annak a veszélye, hogy egy földpiaci nyitás esetén „spekulatív földvásárlási célpont lenne” Magyarország, ami sértené a nemzeti érdekeket.²⁵ A szabályozás kidolgozása során olyan problémákra kellett választ találni, mint a tagállami állampolgárok termőföld megszerzésének diszkriminációmentessége, a zsebszerződések létrejöttének megakadályozása, vagy a befektetési célú földszerzés kizárása. Erre tekintettel született meg az a döntés, hogy szigorítják a földtulajdonszerzés rendszerét, amelynek következtében a korlátozások köre a magyar állampolgárokra is kiterjedő hatállyal bővült. Az Fftv-ben megjelenik a földműves fogalma, az engedély intézménye, a saját használat és a más célra való hasznosítás tilalma, illetve az elvásárlási jog intézménye is. Érdekességgé megjegyzendő, hogy az engedély, a saját használat és a más célú hasznosítás tilalma, már az 1994-es törvényben is megjelent, de kizárólag a fentebb kifejtetteknek megfelelően az uniós tagállami állampolgárok viszonylatában.

Európában Magyarország szabályozza legszigorúbban a hazai föld védelmét,²⁶ ezért az új földtörvény létrehozásakor más országok gyakorlatát is megvizsgálták és felhasználták, ezeket magyar megoldásokkal ötvözték, hogy a magyar földművesek érdekét megóvják mind a külföldi, mind a belföldi spekulánsokkal szemben. A földeket nemzeti vagyon részének tekinti, megteremti a lehetőséget az uniós földműves állampolgárok és az európai gazdasági térségben társult földművesnek minősülő állampolgárok számára a termőföld megszerzését és használatát.

²⁴Bobvos Pál, Hegyes Péter: Földjogi szabályozások, 27. o.

²⁵Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezgazdaság versenyképességének szolgálatában, 10. o.

²⁶Koroknai Edit: Egy szelet föld - Fazekas Sándor miniszter az új törvényről és annak hatásairól, forrás:<http://www.agrarunio.hu/hir/egy-szelet-fold-fazekas-sandor-miniszter-az-uj-torvenyrol-es-annak-hatasairol-11088.html>, letöltés: 2014.11.20.

I.2. Az elővásárlási jogra vonatkozó generális szabályok

Az elővásárlási jog generális szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) tartalmazza. A Ptk. alapján az elővásárlási joga kötelmi jog különös részébe tartozó jogintézmény, amely az adásvétel egy különös neme. A Ptk. szerint két típusú elővásárlási jogot különböztethetünk meg: az egyik a jogszabályon alapuló, a másik pedig a szerződésen alapuló elővásárlási jog. A jogszabályon és a szerződésen alapuló elővásárlási jogok közül a Ptk. 6:226 § (3) bekezdése²⁷ mondja ki a jogszabályon alapuló elsőbbségét.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog, anélkül, hogy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülne mindenkivel szemben hatályos, míg a szerződésen alapuló elővásárlási jog csak akkor lesz hatályos, ha azt bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba.²⁸

Az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával megvásárolhatja a tulajdonos dologát abban az esetben, ha az a dolgot harmadik személynek el kívánja adni, mégpedig az eladó és a harmadik személy által megállapított feltételek szerint. Az elővásárlási jog érvényesülését olyan szemszögből is megfigyelhetjük, hogy a tulajdonos olyan vételi ajánlatot kap, aminek feltételeit elfogadja, a tulajdonjogot kész átruházni. Ebben az esetben az elővásárlási jog tehát nem más, mint egy „kettős előfeltételhez kötött opció”²⁹ Az eladó az elővásárlási jogosulttal a vételi ajánlatot teljes terjedelmében köteles közölni, annak érdekében, hogy az elővásárlásra jogosult számára minden információ a rendelkezésére álljon döntése meghozatalához. A Ptk. rendelkezési szerint, a felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet, mégis, az elővásárlási jog a tulajdonos tulajdonjogából eredő rendelkezési jogot, ezen belül a partnerválasztási szabadságot korlátozza.

Az elővásárlási jog „az adásvételi szerződés körében a leendő vevőt megillető, feltételhez kötött egyoldalú alakító jog, amely feltétel fenn álltával a jogosult nyilatkozatával a másik felet, az eladót konszenzus hiányában is a szerződés vele való létrehozatalára kényszerítheti. Az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzhetetlen előfeltétele, hogy a dolog tulajdonosa ellenérték fejében el akarja adni a leendő szerződés tárgyát.”³⁰ Azonban azt meg kell jegyezni,

²⁷ Ptk. 6:226. § (3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jog a szerződéses elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogot megelőzi.

²⁸ Ptk. 6:226. § (2) bekezdés

²⁹ Leszkóven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, Miskolc, Sectio Juridica et Politica, Tomus XXII. 2004, 393. o.

³⁰ Bíró György: Szerződési alaptípusok; Novotni Kiadó; Miskolc; 2003. 41. o.

hogy polgár jogi kár nem éri a tulajdonost, mivel az adásvételi szerződés ugyanazzal a tartalommal jön létre, mintha harmadik személlyel kötötte volna a szerződést.³¹

Az elővásárlási jog kiterjesztése a vevő gyengítését célozza meg, mivel a vevő csak abban az esetben szerezheti meg a tulajdonjogot, ha az elővásárlásra jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogosultságával. Az Alkotmánybíróság értelmezéseszerint, „a vevőként jelentkező személytulajdonszerzési joga is korlátozott az elővásárlási jog jogosultjával szemben. A tulajdonszerzési jognak ez a korlátozása azzal jár, hogy a vevő adolgot csak akkor szerezheti meg, ha az általa elfogadott feltételekkel az elővásárlásra jogosult nem kíván szerződést kötni. A tulajdonszerzésnek ez a korlátozása csak az ún. hatalmassággal érintett dolgok viszonylatában áll fenn, nem jelent azonban általános szerzési jogkorlátozást, így a tulajdon jog lényegét tartalmát nem befolyásolja.”³²

„Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül.”³³ Amikor a tulajdonos közli az ajánlatot a jogosulttal, lényegében egy szerződés létrehozását célzó akaratnyilatkozatot tesz.³⁴ Abban az esetben, ha a jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor az ajánlat elfogadásával létrejön közte és az eladó között. Ha viszont nem tesz nyilatkozatot, akkor azt úgy kell tekinteni, mintha nem kívánna élni jogával, így megkötheti a szerződést az eladó a harmadik személlyel.

„Szerződéssel elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet engedni. Nem teszi érvénytelenné a szerződést, ha az alapítás az egész ingatlan természetben meghatározott részére vonatkozik, de a körülményekből megállapítható, hogy a felek szerződési akaratának az ingatlanrész nem megfelelő tulajdoni hányadra szóló alapítás megfelel.”³⁵

A tulajdonos több személy számára is biztosíthat elővásárlást. Ez megtörténhet egy szerződésben vagy eltérő időpontban is. Az előbbi esetén a felek megállapodása az irányadó, a szerződésben állapodnak meg a sorrendről, az utóbbi esetében az elővásárlási jog keletkezésének sorrendjében lehet gyakorolni az elővásárlási jogot.³⁶

³¹ Jani Péter: A földbirtok-politika alkotmányossága: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól, 63. o.

³² 18/1992. (III. 30.) AB határozat

³³ Ptk. 6:222. § (2)

³⁴ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

³⁵ BH2007. 158.

³⁶ Ptk. 221. § (2) bekezdés

Gyakorlat, hogy hosszútávú bérleti jogviszony esetén a felek a bérleti szerződésben alapítanak elővásárlási jogot. Ennek az a célja, hogy a bérlő a dolog állagmegóvásához szükséges intézkedéseket tegye, és azt sajátjának tekintse. De megfigyelhető az is, hogy biztosítéki szerepet lát el. Ennek akkor van lehetősége, ha „elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére nincs lehetőség, mivel így a tartozás jogosultja befolyást szerezhethet a dolog elidegenítése esetén.”³⁷

Ahhoz, hogy a jogosult élni tudjon az elvásárlási jogával, értesíteni kell az adásvételi szerződésről, és amennyiben azt elfogadja, akkor a jogosulttal kell megkötni a szerződést. A Kúria egy korábbi döntésében³⁸ arról határozott, hogy közlésként az is megfelel, ha a tulajdonos az előszerződést küldi meg a jogosultnak, feltéve, hogy az előszerződésben található tartalommal jön létre a szerződés.

Az ajánlat akkor tekinthető közöltnek, ha a jogosulthoz az üzenet megérkezik, vagy szóban tudomást szerez róla. Ha szerződés mégsem jön létre a vételi ajánlat megtétele után, de később újra megállapodnak, ismét közölni kell az ajánlatot. Az ajánlatot a teljes terjedelemben kell közölni az elővásárlásra jogosulttal.³⁹ „Az elővásárlási jog gyakorlása az ajánlattétel és a szerződéskötés közé ékelődik be: a harmadik személy által tett ajánlatot közölni kell az elővásárlási jog jogosultjával, s csak ha a jogosult úgy nyilatkozik, hogy nem kíván élni elvásárlási jogával, vagy letelik a nyilatkozatra nyitva álló határidő, akkor adhatja el a tulajdonos a dolgot, vagyis akkor köthetné meg a szerződést. Ezt erősíti az a mozzanat is, amely szerint ebben az időpontban rögzülnek véglegesen a szerződési feltételei, hiszen a közölt ajánlatnál kedvezőbb feltételekkel is megköthet a szerződés.”⁴⁰

A XXV. számú Polgári Elvi Döntés tartalmazza az ingatlan-átruházási szerződés érvényes létrejöttének tartalmi elemeit: a felek megállapodását; ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást; illetve az ingatlannak és az ellenszolgáltatás megjelölését. A tulajdonos és a vevő között a szerződés azzal a hatállyal jön létre, hogy tájékoztatni kell az elővásárlásra jogosultat az ajánlatról. Generális szabályként az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdése szabályozza, hogy ha a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő

³⁷Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, 87. o

³⁸BH 1995. 568.

³⁹Pk 9. sz.

⁴⁰Kisfaludi András: 12. o.

késedelemmel járna a nyilatkozat beszerzése, akkor elegendő a felek együttes nyilatkozata. Ezt a kérdést a Ptk. is szabályozza.⁴¹

Ha az elővásárlásra jogosult élni kíván jogával, akkor az eladó által tett ajánlatot teljes egészében köteles elfogadni, attól nem térhet el. Az ajánlat elfogadására határidőt kell szabni az adott körülmények figyelembe vételével. Határidőnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a jogosult megfontolhassa, hogy a szerződés számára elfogadható-e.⁴² A határidőt a gyakorlat általában 30 napban határozza meg, de a felek rövidebb határidőt is megszabhatnak. A jogról való lemondásának kell tekinteni, ha a megadott határidőn belül nem nyilatkozik a jogosult. Azonban, ha a jogosulttal nem közlik az ajánlatot, akkor a tudomásszerzéstől számítva annyi időn belül köteles elfogadó nyilatkozatát megtenni, mint amennyi a rendelkezésére állt volna, ha szabályszerűen kapja meg az ajánlatot.⁴³ A Ptk. szerint a hatályossá vált ajánlat nem vonható vissza, ha az tartalmazza, hogy visszavonhatatlan, vagy az elfogadásra határidőt szabott. Ennek értelmében, legkésőbb, a visszavont nyilatkozattal egyidejűleg meg kell érkeznie a másik félhez, illetve a jogosulttal közölt ajánlat sem vonható vissza.

Az elővásárlási jog megsértése esetén a jogosult a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a szerződéskötéstől számított 30 napon belül (szubjektív határidő), de legkésőbb három éven belül (objektív határidő) érvényesítheti a hatálytalanságból származó igényeit. Azonban ebben az esetben köteles ezzel egyidejűleg egy elfogadó nyilatkozatot is megtenni.

A PK 9. sz. rögzíti „Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi. Az elfogadó nyilatkozat folytán az elővásárlásra jogosult és tulajdonostársa között az adásvételi szerződés létrejön, s az ebből származó mindennemű igény ugyanebben a perben érvényesíthető.”

II.. A mező- és erdőgazdasági földekhez kapcsolódó elővásárlási jog speciális szabályai

A mező- és erdőgazdasági földek eladása esetén érvényesülő elővásárlási jog speciális szabályait az Fftv, továbbá a 2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm.

⁴¹ 6:222. § (1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

⁴² 2/2009.(VI.24.) PK vélemény

⁴³ 2/2009.(VI.24.) PK vélemény

rendelet tartalmazza. Ezek a különös szabályok a jogviszony tárgyát, alanyait, a közlés és elfogadás jogcselekményét, illetve a szerződés létrejöttének engedélyezését determinálják. Az alábbiakban a jogviszonyt e pontok mentén elemzem.

II.1. A jogviszony alanyai

A mező- és erdőgazdasági földek adásvételekor érvényesülő elővásárlási jog háromoldalú jogviszonyt hoz létre, amelynek alanyai az eladó, a vevő és az elővásárlásra jogosultak,

Eladói pozícióban bármely jogképes jogalany megjelenhet tekintettel arra, hogy a földszabályozás történetében voltak olyan korszakok, amikor a földtulajdonszerzés nem ütközött korlátokba.

Vevői oldalon a hatályos Fftv. alapján már korlátozott alanyi kör jelenhet meg. Mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát ugyanis kizárólag a törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg, amelyek a következők: (1) belföldi természetes személy és tagállami állampolgár; (2) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel; (3) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra; (4) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára; (5) a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam.⁴⁴

A törvény az alanyait az agrárhasznosítási preferencia⁴⁵ alapján csoportosítja. A jogszabály a földművesek, tehát a mezőgazdasági termelést folytató személyek termőföldre való jogosultságát veszi előtérbe, mivel eddig a földek többsége olyan személyek kezében összpontosult, akik nem vettek részt a mezőgazdasági termelésben, a tulajdonukban lévő földeket csak haszonbérlet útján hasznosították, a bérlők pedig olyan gazdasági társágok és szövetkezetek voltak, akik kihasználták a korlátlan használati jogot és szabadon használták a

⁴⁴Fftv 6. § (1) bekezdés, 10. § (1) bekezdés; 11. § (1)-(2) bekezdés.

⁴⁵ Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről

földeket.⁴⁶ Ennek értelmében a törvény egyik célja az, hogy elsődlegesen csak azok végezhesenek mezőgazdasági tevékenységet, legyenek elővásárlásra jogosultak, akik a kritériumoknak megfelelnek, tehát földművesek. Azonban a földműves lét nem automatikus. A magukat regisztrálni kívánó személyek, a Vidékfejlesztési Minisztérium, illetve a földhivatalok honlapjáról letölthető nyomtatványon keresztül tudják magukat nyilvántartásba venni, amennyiben az benyújtják a mezőgazdasági üzemközpont, vagy a lakóhely, illetve a székhelye fekvése szerint illetékes földhivatalhoz. Ez abban az esetben fontos, ha földet kívánnak szerezni, vagy elővásárlási jogosultságukkal élni kívánnak, mert ebben az esetben a földműves státuszukat, a szerzőképességüket igazolniuk kell.⁴⁷

A belföldi személyeket, illetve tagállami állampolgárokat az Fftv. akként differenciálta, hogy közeli hozzátartozók között jött-e létre a jogügylet vagy nem, illetve, hogy földművesnek minősülnek-e vagy sem. Az értelmező rendelkezésekben található fogalom szerint, földműves az, aki Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve. A mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi. A földműves fogalmát továbbá kiterjeszti a pályakezdő gazdálkodóra is. E szerint az új fogalom szerint, pályakezdő gazdálkodó az, aki 16. életévét betöltötte, megfelelő mezőgazdasági, erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik, mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél pályakezdő mezőgazdasági termelőként nyilvántartásba vették és még nincs föld tulajdona.⁴⁸

A törvényi megkülönböztetésnek abban van jelentősége, hogy az adott jogalany milyen mértékben szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ugyanis az Fftv. a földművesnek minősülő

⁴⁶ Olajos István, Szilágyi Szabolcs: Az agrárjogot érintő legfontosabb változások. Agrár-és Környezetjog. 2013. 15. szám. 112. o.

⁴⁷ 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet

⁴⁸ Fftv. 5.§ 22.

állampolgárok és tagállami állampolgárok, valamint a közeli hozzátartozók számára 300 hektár mértékéig engedi a föld tulajdonjogának megszerzését, amelybe beletartozik, a már a tulajdonában vagy a használatában lévő föld is.⁴⁹ Viszont azon személyek számára, akik a mezőgazdasági tevékenységet nem élethivatásszerűen folytatják, illetve agrár végzettséggel sem rendelkeznek, nekik a megszerezhető földterület 1 hektár.⁵⁰

A területi korlátozás túllépése abban az esetben lehetséges, ha a 2014. május 1-jén meglévő földterületet a föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolták, vagy a földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve a földön fennálló házastársi vagyontársaság megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába került.⁵¹

Tulajdonszerzési feltétel, hogy a szerző fél vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A földhasználat átengedésének általános tilalma alól a törvény kivételeket is meghatároz. A jogszabály 13 § (2) bekezdése rendelkezik erről: ha közeli hozzátartozójának engedi át, aki földműves, vagy ha ő, vagy közeli hozzátartozója 25%-os tulajdonában van a földterület, illetve társult erdőgazdálkodást folytat, vagy vetőmag termelési területnek adja át, ebben az esetben a szerző átruházhatja a használatot. Továbbá a szerzőnek vállalni kell azt is, hogy eleget tesz a földhasznosítási követelményeknek és legalább 5 évig más célra nem hasznosítja, illetve, hogy nem hosszabbíthatja a fennálló szerződést és a kötelezettségeket vállalja. Mivel a hatályos rendelkezések szerint külföldi személy (a nem magyar vagy tagállami állampolgár), az államon kívüli más állam, annak tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve, és a jogi személy nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát⁵², így ezek a jogalanyok a vevői pozícióban sem jelenhetnek meg

A jogviszony harmadik alanya az elővásárlásra jogosult. Az Fftv. szerint az első helyen továbbra is a Magyar Államot illeti meg az elővásárlási jog, tehát megmarad az állam aktív földpiaci szerepe, földpi⁵³ amit a földalapkezelőn keresztül gyakorol,⁵⁴ meghatározott

⁴⁹Fftv. 16. § (1) bekezdés

⁵⁰Fftv. 10. § (2) bekezdés

⁵¹Fftv. 17. §

⁵²Fftv. 9. § (1) bekezdés

⁵³ Holló Klaudia [2014] Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, 54. o.

földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, és más közérdekű cél megvalósítása érdekében. A korábbi sorrendben, azonban változás állt be. Második helyen van elővásárlási jogosultsága a földműves tulajdonostársnak, harmadik helyen pedig a földet használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak⁵⁵ vagy helyben lakónak minősül, illetve akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.⁵⁶ Negyedik a sorban rendelkezik elővásárlási joggal az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítását biztosítja, illetve az, akinek a tulajdonszerzésének a célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodásra irányul.⁵⁷ Ötödik helyen áll az a földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül; hatodik az a földműves, aki helyben lakónak minősül; és hetedik az elővásárlási jogosultak sorában az a földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A fentiekből látható, hogy az Fftv. az elővásárlási jog alanyait az agrárhasznosítási preferencia⁵⁸ alapján csoportosítja. A jogszabály a földművesek, tehát a mezőgazdasági termelést folytató személyek termőföldre való jogosultságát veszi előtérbe, mivel eddig a földek többsége olyan személyek kezében összpontosult, akik nem vettek részt a mezőgazdasági termelésben, a tulajdonukban lévő földeket csak haszonbérlet útján hasznosították, a bérlők pedig olyan gazdasági társágok és szövetkezetek voltak, akik kihasználták a korlátlan használati jogot és szabadon használták a földeket.⁵⁹ Ennek értelmében a törvény egyik célja az, hogy elsődlegesen csak azok végezhesenek

⁵⁴Fftv. 19. §

⁵⁵Fftv. 5. § 9. helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Fftv. 5. § 10. helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

⁵⁶Fftv. 18. § (1)

¹³ Fftv. 18. § (2)

⁵⁸ Holló Klaudia [2014] Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, 54. o.

⁵⁹ Olajos István, Szilágyi Szabolcs [2013] Az agrárjogot érintő legfontosabb változások. Agrár-és Környezetjog. 2013. 15 szám.

mezőgazdasági tevékenységet, legyenek elővásárlásra jogosultak, akik a kritériumoknak megfelelnek, tehát földművesek. Azonban a földműves lét nem automatikus.

A magukat regisztrálni kívánó személyek, a Vidékfejlesztési Minisztérium, illetve a földhivatalok honlapjáról letölthető nyomtatványon keresztül tudják magukat nyilvántartásba venni, amennyiben az benyújtják a mezőgazdasági üzemközpont, vagy a lakóhely, illetve a székhelye fekvése szerint illetékes földhivatalhoz. Ez abban az esetben fontos, ha földet kívánnak szerezni, vagy elővásárlási jogosultságukkal élni kívánnak, mert ebben az esetben a földműves státuszukat, a szerzőképességüket igazolniuk kell.⁶⁰

Az azonos rangosban állók elővásárlási sorrendje is megváltozott: előnyt élveznek a családi gazdálkodók,⁶¹ vagy a gazdálkodó család tagja,⁶² második a fiatal földműves,⁶³ és végül harmadik a pályakezdő gazdálkodó.⁶⁴

Az 1994. évi LV. törvény szerint elővásárlási jogosultság sorrendjében elsőként a Magyar Államot illetve meg elővásárlási jog, majd a helyben lakó haszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelő, a helyben lakó szomszédot, a helyben lakót, végül pedig a nem helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet illetve részesművelő. A csoporton belüli elővásárlási jog sorrendje a családi gazdálkodó, majd a nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó volt.

Az Fftv.-én kívül egyes speciális jogszabályok is rögzítenek földre vonatkozó elővásárlási jogot, amelyek közül az alábbiakat emelném ki.

Az 1994. évi LV. törvény létrehozásával egyidejűleg két másik törvény is megalkotásra került. Az egyik az erdőbirtokossági társaságokról szóló 1994. évi XLIX. törvény, míg a

⁶⁰ 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet

⁶¹ Fftv. 5.§ 5.: a családi gazdaságot vezető természetes személy;

⁶² Fftv. 5.§ 8.: a családi gazdálkodó, továbbá annak olyan házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője, testvére, ahol a gyermek az örökbe fogadott és a nevelt gyermeket is érteni kell;

⁶³ Fftv. 5.§ 6.: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be;

⁶⁴ Fftv. 5.§ 22.: az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki

a) a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jognyilatkozat megtételének időpontjában Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik,

b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld tulajdonjogával,

c) e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, és

d) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél pályakezdő mezőgazdasági termelőként nyilvántartásba vételre kerül;

másik, a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. törvény, amely mára már hatályát veszítette, helyette a 2012. évi CCXIX. törvény rendelkezései az irányadóak. A jogszabály szerint, a hegyközség egy borvidék egy vagy több településének a szőlészeti és borászati termelői által létrehozott, tevékenységükhöz fűződő köztestület. Elővásárlási jog illeti meg a szomszéd föld eladása esetén azt, aki a terület eladása előtt legalább 24 hónapig hegyközségi tagsággal rendelkezik. Hegyközségi tag az, aki a szőlészeti és borászati tevékenységét a hegyközség működési területén végzi, önkéntes jelleggel hegyközségi tagságot tagságra nem kötelezett is vállalhat. A földforgalmi törvényben meghatározott sorrend alapján illeti meg elővásárlási jog, a földet használó földműves után és a helyben lakó szomszéd előtt. A helybíró igazolást állít ki, hogy az elővásárlásra jogosult élt jogosultságával.⁶⁵

Az 1994. évi XLIX. törvény értelmében, a társulati tagot illeti meg az elővásárlási jog a társulat tulajdonában vagy használatában lévő erdő eladása esetén, amelyet a társaság alapszabálya rendez. A jegyző igazolást állít ki, hogy az alapszabálynak megfelelően került sor az elővásárlási jog gyakorlására, amely nélkül a szerződés semmis. A társulat tagja csak az lehet, aki ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonosa. A tagfelvételi kérelem nem utasítható vissza, ha a természetben egybefüggő erdőterületen lévő más földrészlet tulajdonosa, illetve tulajdonosai kérelmezik, továbbá abban az esetben, ha valakinek a tulajdonában levő erdőterület az önálló erdőgazdálkodási tevékenység végzésére alkalmatlan. Erdőbirtokossági társulat megalapítására akkor van lehetőség, ha az erdőterület alapján számított kétharmados szavazataránnyal a tulajdonosok azt megszavazzák. A kisebbségben maradt tulajdonosok kötelesek belépni a társulásba, abban az esetben, ha önálló erdőgazdálkodási egységet nem tudnak kialakítani.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény is rendelkezik az elővásárlási jogról: a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, a helyi jelentőségű védett természeti terület esetében pedig a települési önkormányzat élhet elővásárlási jogával, az államot követően.

⁶⁵ 2012.évi CCXIX. törvény A hegyközségekről

II.2. A jogviszony tárgya

A jogviszony tárgya a jelenlegi jogszabályi rendelkezések alapján a mező- és erdőgazdasági föld. E tárgy tekintetében szükséges kiemelni, hogy az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerint az ország egyik legértékesebb természeti erőforrása a termőföld, amely a nemzet közös örökségét képezik, amely védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

Az Fftv-ét megelőzően a Tftv rendelkezett a termőföldek tulajdonjogának megszerzéséről. A Tftv. a termőföld fogalmát használta, amely szerint termőföldnek minősült: „az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.”⁶⁶ Az Fftv. elhagyja a termőföld megnevezést, helyette a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld⁶⁷ fogalmát használja.

A megjelölést földforgalmi törvény nem tesz különbséget külterület, és belterület között, addig a 1994-es törvény elválasztotta a külterületen és belterületen lévő földterületeket és termőföldnek kizárólag a település külterületén fekvő földeket tekintette.

Az elővásárlási jogviszony tárgya kapcsán érdemes kiemelni, hogy az Fftv. a korábbi szabályozás egy lényeges hiányosságát rendez, miszerint törvényi szinten szabályozza az egybefoglalt földek adásvételének lehetőségét. A vonatkozó jogszabályhely szerint több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontoz tartoznak.⁶⁸

Az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. Amennyiben az egybefoglalt szerződésben szereplő földrészletek közül egy földrészletre nézve fennáll az elővásárlási jog, akkor azt úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn. Ha viszont a jogosult nem a dologösszességre, hanem kizárólag arra a földrészletre

⁶⁶Tftv. 3. § a)

⁶⁷Fftv. 5. § 17. pont 17. : a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

⁶⁸Fftv. 19. § (5) bekezdés

(vagy földrészletekre) vonatkozóan tesz elfogadó jognyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga a törvény szerint fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.⁶⁹

II.3. A közlési eljárás és az elfogadás

Az előző törvényhez kapcsolódóan a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet szabályozta a közlési eljárás részletszabályait. Ezek alapján a vételi ajánlatot kellett teljes terjedelmében közzélni a jogosultakkal, amit az ingatlan fekvése szerinti illetékes önkormányzat polgármesteri hivatalának hirdetőtábláján kellett kifüggeszteni a beérkezéstől számított 8 napon belül, 60 napra. Az eladó egy eredeti és egy másolati példányt adott át vagy küldött meg a jegyzőnek, illetőleg köteles volt a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére külön is megküldeni postai úton. Az eladónak fel kellett tüntetni a példányokon az elővásárlásra jogosultat, vagy nyilatkoznia kellett, hogy nincs jogosult. A jegyzőnek tájékoztatót kellett közzétenni a kormányzati portálon a kifüggesztés tényéről. A jogosultnak 60 napja volt arra, hogy az ajánlat elfogadásáról vagy a lemondásról szóló nyilatkozatát megtenni, amit legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kellett foglalnia. A jegyző iratjegyzéket készített a nyilatkozatokról, majd azt megküldte az eladónak. A szerződés létrejött az eladó és a jogosult között az elfogadó nyilatkozat közlésével. Az eljárás lezárásaként a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartásba kellett foglalni.

Az Fftv. új szabályai alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni, majd ezután kell a vételi ajánlatot közzélni az elővásárlásra jogosulttal. A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatával jön létre. A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésnek szigorú formai és alaki feltételeket szabtak. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény⁷⁰ tartalmazza a tartalmi kellékeket, a Vhr. pedig a formai kellékeket összegzi. Minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű

⁶⁹ 2013. évi CCXII. tv. 19. § bekezdés

⁷⁰ Inyvt. 32.§: 32. § (1) Az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell:

a) az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját,

b) a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát,

c) az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,

d) a jog vagy tény pontos megjelölését,

e) a jogváltozás jogcímét,

f) az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát,

g) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.

magánokiratba kell foglalni, amely csak papír alapú és biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon kerülhet sor.⁷¹ Ezekből az adásvételi szerződésekből négy példányt kell készíteni. A szerződésnek tartalmaznia kell lényeges tartalmi elemeket, a felek nyilatkozatait, illetve a felek által esetlegesen kikötött feltételeket.⁷²

Még az 1959. évi IV. törvényben szerepelt, hogy az ajánlatot a szerződés megkötése előtt kellett a jogosulttal közölni,⁷³ kivéve, ha az első helyen álló jogosulttól érkezett az ajánlat, hiszen ennek elmulasztása esetén olyan szerződés jött létre, ami szerződéskötési jogszabályba ütközne.⁷⁴ Gyakorlatnak volt tekinthető, hogy a felek előbb kötötték meg a szerződést és belefoglalták, hogy hatálya csak abban az esetben áll be, ha az elővásárlásra jogosult nem él jogosultságával, illetve az elővásárlási jog gyakorlásával szűnik meg. A szerződésnek tartalmaznia kell lényeges tartalmi elemeket, a felek nyilatkozatait, illetve a felek által esetlegesen kikötött feltételeket. A szerződést a felek az aláírástól számított 8 napon belül kötelesek közölni a jogosultakkal jegyzői eljárás keretében hirdetményi úton. A szerződést négy példányban kell benyújtani, egynek biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmánynak kell lennie.

Korábban problémaként merült fel, hogy a vételi ajánlat tulajdonostársakkal való közlésének módját a Ptk és a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet kétféleképpen határozta meg. Az Alkotmánybíróság a Korm. rendelet vonatkozó rendelkezését alkotmányellenesnek minősítette annak „törvényi felhatalmazása hiányára tekintettel. Bár az alkotmányellenesség megszűnt, mégis a tulajdonostársak vonatkozásában felvetődött a kérdés, hogy a „nem írásban történő értesítésük nem sérti- e a jogbiztonság elvét.”⁷⁵

A szerződést a jegyző függeszti ki. Az elővásárlásra jogosultnak a közléstől számított 60 nap áll a rendelkezésére elfogadó nyilatkozata megtételére. Amíg a nyilatkozat megtételére a határidő nyitva áll, még ha szerződést kötöttek is a felek, azt csak szerződéses nyilatkozatnak lehet tekinteni.⁷⁶ A jegyző kötelessége az aláírt, hatályos szerződések feltöltése a kormányzati portálra, illetve köteles az önkormányzati hirdetőtáblára is kifüggeszteni. Ennek értelmében, a

⁷¹Fftv. 8.§

⁷²vhr 16.§ (1)

⁷³Ptk. 373§ (1) bekezdés

⁷⁴ Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben

⁷⁵ Dr. Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben

⁷⁶ Dr. Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben

jegyző köteles a földműves státuszt is ellenőrizni, de nincs jogosultsága a nyilvántartás megtekintéséhez.

Ha a jegyző valamilyen hibát vét az eljárása során, a közigazgatási hatóság köteles a szerződés jóváhagyását megtagadni. Ebben az esetben problémás, hogy a szerződő felek kívül szemben érvényesítsék a kárigényüket.⁷⁷

Megjegyzendő, hogy vételi jog gyakorlása esetén is érvényesül az elővásárlási jog. A vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával kikényszerítheti az adásvételi szerződés létrejöttét,⁷⁸ azonban a jegyzői kifüggesztési eljárást ebben az esetben is le kell folytatni.

A jegyző az elővásárlásra jogosulttól származó elfogadó nyilatkozat átvételekor köteles leellenőrizni a személyazonossági adatokat és a jogosult aláírását, erre tekintettel a nyilatkozatot kizárólag személyesen lehet benyújtani. Az elfogadó nyilatkozatot is teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Meg kell jelölnie az elővásárlási jog jogalapját, illetve, ha törvényes elővásárlási joggal rendelkezik, akkor a ranghelyet is meg kell határozni.⁷⁹ Emellett tartalmi követelményként jelentkeznek a korábban ismertetett, a föld tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó kötelezettségvállalások is.

Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. Az alaki szabályok megsértése esetén a jognyilatkozatot létre nem jöttek kell tekinteni.

A 60 napos kifüggesztési határidő letelte után, 8 napon belül a jegyző megküldi az iratokat a megyei földhivatal részére, amely megvizsgálja az érvényességi és hatályosulási feltételeket.

II.4. Az elővásárlási jog kijátszásának esetei

Szinte törvényszerű, hogy minél szigorúbb egy törvény, annál biztosabb, hogy lehet találni kiskapukat. Az elővásárlási jog kijátszására is létrejöttek különböző jogi technikák. Az már említésre került, hogy csak abban az esetben lehet szó az elővásárlási jog gyakorlására, ha a

⁷⁷ Kocsis Bianka: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből

⁷⁸ Ptk. 6:225. §

⁷⁹ Fftv. 21.§ (4)-(6)

tulajdonos vételi ajánlatot kap, tehát adásvétel útján kívánja a dolgot átadni, megfordítva ezt, ha nem adásvétel útján kívánja értékesíteni a dolgot, akkor az elővásárlási jog nem gyakorolható.

Korábban ezt kihasználva kötettek földre vonatkozó, jellemzően ajándékozási, illetve csereszerződések, amely esetében tehát a jogosultak nem gyakorolhatták elővásárlási jogukat. Ehhez kapcsolódóan megjegyzendő, hogy az ajándékozással kapcsolatban két állásfoglalás létezik. Az egyik, hogy az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha az adásvétel dominál, a másik álláspont szerint vegyes szerződésben kell alkalmazni.⁸⁰ Minden esetre ezt a „kiskaput” a jogalkotó már az Tftv. rendelkezéseinek módosításával bezárta, amely szabályozás az Fftv-ben is megjelenik, miszerint a föld tulajdonjogát csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet ajándékozni.⁸¹

A színlelt szerződés is gyakori eszköze az elővásárlási jog kijátszásának. A felek célja egy harmadik személy, általában a hatóság kijátszása. „Ilyenkor ugyanis a felek akaratnyilatkozata a kívülállók szempontjából megfelel egy szerződés alaki és látszólag tartalmi kellékeinek is, ám a felek vagy egyáltalán nem akarnak szerződést kötni, vagy pedig a külvilág felé a szerződéssel egy másik szerződésüket (valódi szándékukat) leplezik,”⁸² tehát „akarnak, de takarnak”. Ebben az esetben a csereszerződést adásvételi szerződésnek kell tekinteni és érvénytelenségét meg kell állapítani. Színlelt szerződésre érvénytelenségére bárki, bármikor hivatkozhat, viszont semmisségét a bíróság hivatalból vizsgálja

A csereszerződések is az ajándékozáshoz hasonló sorsra jutottak. Jelenleg a Ptk. szabályozza a csereszerződés fogalmát: ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek kölcsönös átruházására vállallnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.⁸³ A Tftv. értelmében csere jogcímén csak abban az esetben lehetett megszerezni a termőföld tulajdonjogát, ha a csereszerződésben a földtulajdon kölcsönös átruházásra vállaltak kötelezettséget, továbbá ha legalább az egyik cserepartnernek

⁸⁰ Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései 401.o.

⁸¹ Fftv. 12.§ (2)

⁸² Dr. Hidasi és Társai Ügyvégi Iroda: 60/2008. Szerződések érvénytelensége, forrás: http://www.hidasi.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=29&catid=17&lang=hu, letöltve: 2014. november 26.

⁸³ Ptk. 6:234. §

volt már az általa megszerzendő föld fekvése szerinti településen földtulajdona, vagy ha legalább az egyik cserepartner bejelentett lakóhelye azon a településen volt, amely település közigazgatási területén feküdt a csere címén általa megszerzendő föld. Az új földtörvény is hasonlóan szabályozza a csere jogintézményét, azzal a különbséggel, hogy a második vagylagos feltétel kapcsán legalább az egyik cserepartnernek helyben lakónak kell minősülnie vagy a lakóhelyének vagy üzemközpontjának legalább 3 éve azon a településen vagy legfeljebb 20 km távolságra kell lennie a csere tárgyát képező földtől.⁸⁴ A törvény rögzíti, hogy a csereszerződés mikor minősül birtok-összevonási célúnak. Továbbá azt is tartalmazza, hogy a csereszerződés jóváhagyása esetén állásfoglalás beszerzéséhez nem kell felkeresni a helyi földbizottságot.

Álláspontom szerint az ajándékozással és a cserével kapcsolatos korlátozásokhoz hasonlítható a földekre vonatkozó haszonélvezeti jog alapításának korlátozása az Fftv-ben. Az irányadó jogszabályi rendelkezés szerint semmis a földekre szerződéssel történő, nem közeli hozzátartozó javára szóló haszonélvezeti jog alapítása.⁸⁵ Ezzel egy újabb jogintézmény került oly módon szabályozásra, hogy az ne lehessen felhasználható az elővásárlási jogosultak kijátszására.

Az Fftv. hatályba lépett rendelkezései rögzítették emellett, hogy a 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog illetve a használat jog nem közeli hozzátartozókra vonatkozóan 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűntek. Ez utóbbi törvényi rendelkezést az Európai Unió Bizottsága vizsgálja. Állásfoglalása szerint, mivel a megszüntetett haszonélvezeti szerződések a jogszabály létrehozása előtt keletkeztek, ezért ezek csak eseti alapon tekinthetők jogszerűtlennek. Emellett azt is megkérdőjelezte a Bizottság, hogy a legalább egy évtizede megkötött haszonélvezeti szerződések hatályban hagyása, miért veszélyeztetné a közrendet. Álláspontja szerint jogbizonytalanságot okozott a fennálló szerződésekbe való beavatkozás, a szerződésben megállapított jogok megszűnése, valamint a bejelentés és a hatályosulás közötti rövid idő. A Bizottság szerint Magyarország két szabadságjogot is megsértett: a letelepedés jogát és tőke szabad mozgását. Emiatt Magyarország nem tett eleget az EU működéséről szóló szerződésnek. Erre tekintettel az Fftv. vizsgált rendelkezései miatt várhatóan kötelezettségszegési eljárás indul Magyarország ellen.

⁸⁴Fftv. 12. §

⁸⁵Fftv. 37. § (1) bekezdés

III. Összegzés:

Dolgozatomban az elővásárlási jogot, mint a földforgalom alakító jogát vizsgáltam. A római kortól kezdve egészen napjainkig, különös tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény vonatkozásában tekintetem végig e jogintézmény kialakulásán, változásán, generális és speciális szabályain. Az összehasonlítás módszerével élve vettem össze a jelenleg hatályos Földforgalmi törvényt, a Termőföldről szóló 1994. évi LV. törvénnyel. Az Uniós csatlakozáskor kapott földvásárlási moratórium ez év májusában járt le, emiatt Magyarországnak szüksége volt egy olyan jogszabály kidolgozására, ami biztosította, hogy a magyar termőföld magyar tulajdonban maradjon, de emellett meg is feleljen a csatlakozási szerződésben vállaltaknak. Olyan döntés született, mely szigorította a földtulajdonszerzést különböző kritériumokat alkalmazva. mind a belföldi, mind pedig a külföldi személyekkel szemben. Mivel a szabályozást Brüsszel folyamatosan monitorozza, az elkövetkező hónapok fontos kérdése az lesz, hogy az elfogadott jogszabály összhangban van-e az uniós előírásokkal.

Felhasznált irodalom:

1. Földi András-Hamza Gábor: A római jog történetét és intézményeit, Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1998.
2. Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, Themis, 2014. június
3. Dr. Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, SectioJuridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV., 2006,
4. Bobvos Pál, Hegyes Péter: Földjogi szabályozások, Szeged, JATEPress, 2014.
5. Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, Themis, 2014. június
6. Jani Péter: A földbirtok-politika alkotmányossága: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól; Glossza IuridicaCivilisztika, III. évfolyam 1. szám.
7. Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, Miskolc, SectioJuridica et Politica, Tomus XXII. 2004.
8. Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből. Agrár-és Környezetjog. 2014. 16 szám.
9. Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezgazdaság versenyképességének szolgálatában, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010.
10. Olajos István, Szilágyi Szabolcs: Az agrárjogot érintő legfontosabb változások. Agrár-és Környezetjog. 2013. 15 szám.
11. Bíró György: Szerződési alaptípusok; Novotni Kiadó; Miskolc; 2003.
12. Dr. Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben
13. ¹Dr. Hidasi és Társai Ügyvégi Iroda: 60/2008. Szerződések érvénytelensége, forrás:http://www.hidasi.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=29&catid=17&lang=hu, letöltve: 2014. november 10.
14. Koroknai Edit: Egy szelet föld - Fazekas Sándor miniszter az új törvényről és annak hatásairól, forrás:<http://www.agrarunio.hu/hir/egy-szelet-fold-fazekas-sandor-miniszter-az-uj-torvenyrol-es-annak-hatasairol-11088.html>, letöltés: 2014.11.10.
15. Az Európai Unió négy szabadságelve, forrás:<http://politikapedia.hu/az-europai-unio-negy-szabadsagelve>, letöltve: 2014. december 2.
16. MTI: Jogszabályváltozások - Május elsején életbe lép az új földtörvény, forrás: <http://www.agraragazat.hu/hir/jogszabalyvaltozasok-majus-elsejen-életbe-lép-új-foldtorveny>, letöltés 2014.11.10.