

MISKOLCI EGYETEM
ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR
Agrár- és Munkajogi Tanszék



**A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverés útján
történő értékesítésének jogi sajátosságai**

Legal features of the auctioning of agricultural and forestry land

KÉSZÍTETTE:

Nagy Márton
AEGVIT

KONZULENS:

Prof. Dr. Csák Csilla PhD
Dékán, Intézetigazgató,
egyetemi tanár

TDK
Miskolc
2020

Tartalomjegyzék

Rövidítések jegyzéke	3
Bevezetés	4
1. A földárverésekre vonatkozó törvényi szintű szabályozások.....	6
1.1 A földforgalmi szabályozás.....	6
1.1.1 Az elővásárlási jog a földforgalom során.....	7
1.1.2 A közös tulajdon megszüntetésének kérdése	8
1.2 A bírósági végrehajtásra vonatkozó szabályok	8
1.2.1 Az elővásárlási jogosultság az árverések során.....	9
1.2.2 Szerzőismódok kérdése az árverések esetében.....	9
1.2.3 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értékbecslése.....	11
1.2.4 Végrehajtás alóli mentesség	11
1.3 Közigazgatási jog	11
1.3.1 A közigazgatási bíróság szerepe a jogorvoslatban	11
2. Mezőgazdasági területek árverése a gyakorlatban	13
2.1 Az eljárásjogi szabályozás fejlődése	13
2.2 Az árverésre irányuló megkeresés.....	14
2.3 Az árverési hirdetmény	15
2.4 Az árverésen való részvétel feltételei	16
2.5 Az árverések lefolytatása	17
2.6 Közös tulajdonban lévő földek árverésének szabályai.....	19
3. Eredmények és javaslatok	20
3.1 Osztatlan közös tulajdonostárs árverésen való részvételének korlátoltsága	20
3.2 Az elővásárlási jogok érvényesülésének kivételes esetei az árverések során.	21
3.3 Árverési szerzőismód a mező- és erdőgazdasági területek esetében.....	23
Befejezés	24
Irodalmi és jogszabályi jegyzék	26

Rövidítések jegyzéke

191/2014 Korm. rend.	191/2014. (VII. 31.) Kormány rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
EU	Európai Unió
EUMSZ	Az Európai Unióról szóló szerződés
Fétv.	2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
Fftv.	2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
Inytv.	Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
KAP	Közös agrárpolitika
NFAtv.	2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról
NFK	Nemzeti Földügyi Központ
Ptk.	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
Tft.	1994. évi LV. törvény a termőföldről (hatályon kívül helyezve)
Vht.	1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

Bevezetés

Jelen dolgozat tárgya a mező- és erdőgazdasági területek árverés útján történő értékesítésének részletes tanulmányozása, különös tekintettel az eljárás során érintett különböző jogágak és szakjogok egymásra hatására. Dolgozatomban kizárólag a hazai szabályozást elemzésére törekszem, mivel a téma komplexitása és specialitása nem teszi lehetővé a teljes összehasonlító módszer alkalmazását, más külföldi jogszabályokkal. A mező- és erdőgazdasági területek árverés útján történő értékesítések jelentős részét a bírósági végrehajtásból származó esetek teszik ki, valamint a szabályozás számottevő hasonlóságot mutat a felszámolási, illetve az önkormányzati adósságrendezési eljárásokéval, ebből kifolyólag utóbbiak külön vizsgálatára a dolgozatomban nem kívánok kitérni.

A téma jelentősége kiemelkedő, hiszen a hazai mezőgazdasági területekkel kapcsolatban lefolytatott árverések száma 2015-től a mai napig becslések szerint 25-30.000-re tehető. Kutatómunkám során személyesen megkerestem több megyei kormányhivatalt és az illetékes munkatársakkal lefolytatott tárgyalások során kapott információkból arra következtetek, hogy az ő munkájuknak is jelentős részét teszi ki tárgykört érintő ügyek vitele. A fent említett esetszám is azt igazolja, hogy az árverés, mint tulajdonváltozást előidéző sajátos tényező meghatározó szerepet tölt be a magyarországi földforgalom területén. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át teszik ki¹, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonváltozások köre számunkra kardinális jelentőséggel bír, amely alátámasztja a témakör önálló dolgozatként történő feldolgozásának szükségességét.

Ezzel szemben az általam választott kutatási téma feldolgozatlanságát igazolja, hogy a vizsgált kérdéskört illetően az elérhető szakirodalmak és publikációk száma a téma jelentőségéhez képest méltatlanul kevésnek mondható. A dolgozat tárgya egy speciális jogi határterületen helyezkedik el, ezért csak érintőlegesen állnak rendelkezésre elemzések, leírások. Külföldi szakirodalom vizsgálata a területet illetően kevésbé releváns, hiszen mind a földforgalom, mind

¹ Földművelésügyi Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia - 2014.IX.18. pp. 23.

pedig a bírósági végrehajtási árverés az adott ország jogrendszerének sajátosságaihoz igazodó egyedi normarendszert képez.

Kutatásom célja az érintett téma törvényi szabályozásának vizsgálata, valamint joggyakorlati sajátosságainak megismerése. Az esetleges ambivalens rendelkezések feltárása, adott esetben de lege ferenda javaslat tétel az ellentmondásos vagy alulszabályozott kérdések tekintetében. A határterületi mivoltából adódóan a tárgykör tartalmaz számos speciális szabályozást, aminek megismerése szintén a céljaim között szerepel. Ebből kifolyólag a dolgozatomban kiemelten vizsgálom az osztatlan közös tulajdonú földek megszüntetésének, mint birtokpolitikai célnak az előtérbe helyezését az árverési eljárások során, valamint a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (továbbiakban: Fftv.). szerint azonos ranghelyen álló elővásárlási joggal rendelkező árverezők között kialakuló árverésen belüli sorrendiség megállapításának kérdését. Kutatásom külön kitér az árverésen történő földtulajdon szerződmódjának vizsgálatára. Mindezek mellett, az árverési eljárások lefolytatására kijelölt helyszínen megválasztásával kapcsolatban merülnek fel hatékonyság vizsgálatát felvető észrevételeim.

1. A földárverésekre vonatkozó törvényi szintű szabályozások

A mezőgazdasági területek tulajdonviszonyait az Agrárjog, közelebbről a Fftv. szabályozza, az árverésre vonatkozó szabályokat pedig a Polgári jog, azon belül is az eljárási szabályokat az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (továbbiakban: Vht.) foglalja össze. A földárverések során ennek a két külön szakjogi és jogági szabályozásnak az együttes értelmezését és az egymásra ható lehető legkisebb mértékben való sérülését szem előtt tartva kellett a jogalkotónak az összhangot megteremtenie, amelynek hatályos alakja a 191/2014. Kormány rendeletben²-ben nyilvánul meg. A megszokottól eltérően ezen árverések lebonyolítására az önálló bírósági végrehajtó személye helyett a területileg illetékes kormányhivatal lett kijelölve. Ezzel azonban a Közigazgatási jog, mint harmadik jogág is fontos szerepet játszik az általam vizsgált téma szabályozásába. Ebből adódóan egy speciális, multidiszciplináris, többszörösen komplex szabályozás jön létre, amelynek vizsgálata kellő kihívást jelent számomra a téma feldolgozása során.

1.1 A földforgalmi szabályozás

A birtokpolitikának különböző típusai léteznek, egyrészt külső birtokpolitika, ilyen például a KAP, másrészt pedig a belső birtokpolitika, ami az adott állam által kitűzött célok meghatározását tükrözi³, de természetesen e kettő nem válhat el élesen egymástól. Az Európai Unió jogi előírásai és bírósági gyakorlata különösen fontos szabályozási keretet jelentenek a magyarországi mező- és erdőgazdasági földforgalom szabályozása szempontjából.⁴ Az EUMSZ⁵ bizonyos tekintetben ezt a keretet látszólag tágítja, miszerint a tagállamokban fennálló tulajdoni rendek minden esetben prioritást kell, hogy élvezzenek. Ezzel szemben az Európai Unió Bírósága több ügy kapcsán is kimondta, hogy nem lehet kiterjesztően értelmezni ezen szóban forgó cikket.⁶ Az Alaptörvényünk P) cikkének második bekezdése kimondja, hogy a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek tulajdonjogi kérdéseit sarkalatos törvényben

² 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól

³ Csilla Csák - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018. pp. 8.

⁴ Szilágyi János Ede - Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása - Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám pp. 165.

⁵ EUMSZ 345. cikk

⁶ C-463/00. (1, 8, 15, 41, 67) C-367/98. (7)

kell szabályozni.⁷ Ezen rendelkezés összhangban van az EU más tagállamainak szabályozásával, melyek alapvetően nagy hangsúlyt fektetnek a jogszerzés lehetőségének szigorú keretek között történő szabályozására.⁸ Ugyanakkor az Európai Unió szempontjából is kijelenthetjük, hogy a magyar földforgalmi törvény alapvetően teljesíti az uniós jog által meghatározott előírásokat, és ezáltal egy olyan szabályozási rendszert teremt, amely alapjaiban alkalmas az Alaptörvényből levezethetően a mező- és erdőgazdasági területek védelmére.⁹ A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény ezt a szerepet tölti be¹⁰, valamint mindezek mellett lefekteti a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverésének jogi alapjait is. Ám a termőföld árverésekkel kapcsolatos részletes eljárásjogi kérdésekben az ezen törvényhez kapcsolódó végrehajtási rendeletben foglaltak a mérvadóak.

1.1.1 Az elővásárlási jog a földforgalom során

A mező- és erdőgazdasági területekre speciális elővásárlási jogok érvényesültek¹¹. A jelentlegi földforgalmi rezsimben az elővásárlási jog egy kifejezetten hangsúlyos és nagyon komplex rendszert képez.¹² Az elővásárlásra jogosultak prioritását igazolja, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv már az eljárásának első szakaszában ellenőrzi a fennálló elővásárlási jogokat és ezek sorrendjét, valamint gyakorlásuknak feltételeit¹³. Megfordítva a kérdést, bizonyos szempontból korlátozva vannak az elővásárlásra nem jogosult vevők az földforgalom során, mivel az adásvétel csak akkor jöhet létre a felek között, ha a jogszabály által biztosított elővásárlási joggal rendelkező személyek közül nincs olyan, aki az engedélyezési eljárás során gyakorolja ezt a jogát.¹⁴ A Földforgalmi törvény szerinti földvásárlás esetén, ha a mezőgazdasági

⁷ Magyarország Alaptörvénye - 2011. április 25. P) (2)

⁸ Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám pp. 55.

⁹Bobvos Pál, Farkas Csamangó Erika, Hegyes Péter, Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh, Elemér (szerk.) Számadás az Alaptörvényről, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó (2016) pp. 40.

¹⁰ Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 4/2013, pp. 4-10.

¹¹ Leszkoven László - A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései - Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica, 2004/1. pp. 393.

¹² Raisz Anikó – A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXV. 2017. pp. 440.

¹³ István Olajos – Ágnes Juhász - The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018. pp. 164.

¹⁴ Zsófia Hornyák – Nóra Jakab – Zoltán Nagy- István Olajos - Influencing factors of the competitiveness of national agricultural law - Journal of Agricultural and Environmental Law 22/2017. pp. 40.

igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.¹⁵

Megállapítható, hogy a mező- és erdőgazdálkodási területek földforgalma esetében kiemelt szerepe van az elővásárlásra jogosult szerződő félnek, az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultakkal szemben.

1.1.2 A közös tulajdon megszüntetésének kérdése

A mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladatának kezeli. Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 2 millió 400 ezer hektáron 1 millió 60 ezer földrészlet áll osztatlan közös tulajdonban¹⁶. Az osztatlan közös földtulajdon vitathatatlanul a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya. Az idei év július hónap 8. napjával kihirdetésre került, közös tulajdonok megszüntetéséről szóló törvény rendelkezései is arra irányulnak, hogy ezen akadály elhárítását törvényi eszközökkel segítse. A rendelkezések közül kiemelendő, hogy a természetbeni megosztás helyett az ellenérték melletti bekebelezésre is lehetőséget a törvény.¹⁷

A birtokpolitikai célok, illetve a jogalkotói akarat tükrében megállapítható, hogy a közös tulajdon megszüntetése kiemelt szerepet tölt be a földforgalmi szabályozás terén.

1.2 A bírósági végrehajtásra vonatkozó szabályok

Az árverések tárgya általában valamilyen ingóság vagy lakóingatlan, ám ezekkel az eljárásokkal ellentétben a mezőgazdasági hasznosítású földek kapcsán speciális eset áll fenn. A megszokottól eltérően ezen árverések egyes részfolyamatait az önálló bírósági végrehajtó személye helyett a területileg illetékes kormányhivatal illetékességi körébe lettek áthelyezve. Ezáltal az árverési hirdetmény kitűzése, közzététele, továbbá az árverés lefolytatása a föld fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv

¹⁵ Fftv. 28/A. §

¹⁶ Andréka Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló XXIV. éfv. 2020.IV.05. pp. 32.

¹⁷ 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 16.§ (1-6)

hatáskörébe tartozó részfolyamatokká váltak¹⁸. Valamint az érintett agrárjogi szabályozások miatt speciális eljárásjogi szabályok felállítása vált szükségessé. Ebben a fejezetben ezeket az eljárásjogi szabályokat mutatom be.

1.2.1 Az elővásárlási jogosultság az árverések során

Ha online ingatlan árverés során az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt, ide sorolva az osztatlanközös tulajdonban álló tulajdonostársat is és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.¹⁹

Megállapítható, hogy az ingatlan árverésen legmagasabb érvényes ajánlatot tevő előárverezőnek prioritása van a többi előárverezési jogosulttal szemben.

1.2.2 Szerzismódok kérdése az árverések esetében

Az árverésen bekövetkező ingatlan szerzismódjának megismerése céljából megvizsgáltam a szabályozás ide vonatkozó rendelkezéseit, a továbbiakban ezek mutatom be. Jogtudományi ismereteimre alapozva megállapítom, hogy az ingatlan árverés útján történő szerzése, hatósági határozattal történő tulajdonszerzési mód egyik fajtájának tekinthető.

Kutatómunkám során arra a megállapításra jutottam, hogy a Kúria joggyakorlata²⁰ és a Fővárosi Törvényszék ítéletei²¹ is több helyen arra utalnak, hogy az árverésen való szerzés egyfajta eredeti szerzismódnak minősül, valamint a Ptk. is kimondja²², hogy a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai. Ugyanakkor a továbbiakban taglalt számos példa utal ennek ellenkezőjére is, így továbbra is keresem a választ a kérdésre, hogy eredeti vagy származékos szerzismódról beszélünk ebben az esetben?

¹⁸ 191/2014. Korm rend. 1. § (1)

¹⁹ Vht. 132/A.§ (4a)

²⁰ A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság ítélete - A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró – Budapest, 2020. január 13. - ügyszám: Pfv.V.21.884/2018/6.

²¹ A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság ítélete - A tanács tagjai: Takácsné dr. Kükáló Judit a tanács elnöke, dr. Mandula Katalin előadó bíró, dr. Gáspár Attila bíró - Budapest, 2010. július 2. – ügyszám: Pf.639945/2009/2

²² Ptk. 5:41.§ (4)

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverés útján történő szerzésének eredeti szerzési módja több okból is megkérdőjelezhető. A Vht. úgy rendelkezik az árverési eljárás során létrejött ingatlan szerzést illetően, hogy az új tulajdonost más jogok nem terhelhetik, mint a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha az nincs az ingatlannyilvántartásba bejegyezve.

Kivéve ez alól, ha ennek jogosultja a végrehajtást kérő követelése miatt felelős vagy a jogosultság alapjául szolgáló szerződés a jelzálogterhelés után keletkezett²³. Továbbá a Vht. úgy határoz a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területekkel illetően, hogy amennyiben a végrehajtás alá vont ingatlanon szerződés alapján keletkezett földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára, akkor a végrehajtás alá vont területet megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a fentebb említett jogok mellett bizonyos időbeni határok mellett a szerződés által korábban keletkezett földhasználati jogosultság is korlátozza.²⁴ Ezáltal az új tulajdonos a régi helyébe lép a szerződés alanyait illetően, ám ez az állapot alapesetben csak az új tulajdonos szerzését követő 6 hónapban áll fent.²⁵ Nem szűnik meg 6 hónapos hatályvesztéssel a szerződés, ha az új tulajdonos ez idő alatt nyilatkozik annak eredeti feltételeivel való vállalásáról, vagy ha a földhasználó a földhöz kötődő olyan európai uniós vagy nemzeti forrásból folyósított agrár-vidékfejlesztési támogatást vett igénybe, amelynek feltételül jogszabály meghatározott időtartamra földhasználati kötelezettséget ír elő, mivel ebben az esetben a földhasználati jogosultság az azt létesítő szerződés megszűnésére irányadó szabályok szerint és időpontban szűnik meg.²⁶

Konklúzióként kijelenthető, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek az ingatlanok között is speciális helyen állnak az árverési szerzésmód tekintetében. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek esetében az árverési szerzés semmiképpen nem tekinthető származékos szerzésnek, csak speciális, garanciális feltételekhez kötött olyan szerződésmódnak, amely az eredeti szerzés sajátos változata.

²³ Vht. 137.§ (1-2)

²⁴ Vht. 137.§ (3)

²⁵ Vht. 137/A.§ (1)

²⁶ Vht. 137/A.§ a-b)

1.2.3 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslése

A Vht. szabályozása alapján a becsérték közlésének két útja lehetséges, vagy maga a végrehajtó állapítja meg 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány alapján, vagy a másik módja becsérték megállapításának, ha bármelyik fél erre irányuló kérelmére igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítja meg az ingatlan becsértékét.²⁷ A mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslése speciális szakértelmet kíván, így ezekben az esetekben az az elfogadott, hogy az értébecslés a földhivatal földminősítési szakembereinek, illetve szakértőknek a feladata²⁸.

1.2.4 Végrehajtás alóli mentesség

A törvény szerint amennyiben az adós élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozik, abban az esetben a minden más adóst is megillető általános életvitelhez szükséges ingóságokon túl a mentes ingóságok köre tovább bővül. Az adós földjének megműveléséhez szükséges vetőmag, mezőgazdasági gép és felszerelés, igavonó állat és takarmány, valamint egy darab tehén vagy más haszonállat és a részére 3 hónapra szükséges takarmány vonatkozásában határoz árverés alóli mentességet.²⁹

Megállapítható, hogy az árverések során a mezőgazdasági termelést élethivatásszerűen folytató gazdák védelme és a termelés fenntartásának támogatása kiemelt szerepet kap, ami biztosítja a stratégiai jelentőségű élelmiszerelőállítás védelmére tett hazai agrárpolitikai törekvések megtestesülését.

1.3 Közigazgatási jog

1.3.1 A közigazgatási bíróság szerepe a jogorvoslatban

A mezőgazdasági igazgatási szerv, mint közigazgatási szereplő folytatja le a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek árverezését³⁰. Ennek gyakorlati szempontból többek között a jogorvoslattételi lehetőség kapcsán van jelentősége. A jogorvoslat tétel szabályozásának változásáról a dolgozatomban 2.1 *Az eljárásjogi szabályozás fejlődése* című fejezetében részletesebben írok. A korábbi jogorvoslati szabályozás szerint első és másodfokon

²⁷ Vht. 140.§ (1)

²⁸ Olajos István - Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám pp. 105.

²⁹ Vht. 91. §

³⁰ 191/2014. Korm. rend. 1. § (1)

a megyei kormányhivatal, harmadfokon pedig a megyei közigazgatási és munkaügyi bíróság járt el³¹. A végrehajtást foganatosító szerv eljárása miatt a végrehajtási kifogást a felügyeleti szerve, ennek hiányában a közigazgatási bíróság bírálja el.³² Kutatómunkám során megvizsgáltam a témámat érintő kúriai ítéleteket is, melyekből a vitás kérdésekre kaphatunk választ.³³

A gyakorlatban visszatérően előforduló eset, hogy az ingatlanügyi hatóság nem az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény³⁴ (továbbiakban: Inytv), mint *lex generalis*, hanem a Vht.³⁵, mint *lex specialis* értelmében köteles kézbesíteni a tulajdonostársak részére a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatát. Ezen mulasztás számos esetben alapozhatja meg jogorvoslati igény érvényesítése esetén az ingatlanügyi hatóság kártérítési felelősségét.³⁶

³¹ Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság - dr. Rakos Eszter bíró – Kaposvár, 2017. június 7. - ügyszám: K. 27.017/2017/9.

³² 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról 131.§ (4)

³³ Kúria - Földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata – A tanács tagjai: dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, dr. Sugár Tamás bíró - Budapest, 2018. november 28.- ügyszám: Kfv. 37.158/2018/7.

³⁴ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 52. §

³⁵ Vht. 138. § (4)

³⁶ Gyovai Márk, Kiss-Kondás Eszter, Kormos Erzsébet, Lukács Tamás, Nagy Adrienn, Schadl György - Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához – 2017. január 02. pp.185

2. Mezőgazdasági területek árverése a gyakorlatban

A mezőgazdasági igazgatási szerv 2014. augusztus 1-től kezdődően rá testált feladatként végzi a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítését.³⁷

2.1 Az eljárási jogi szabályozás fejlődése

A mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek árverés útján történő értékesítését szabályozó végrehajtási rendelet a 2014. július 31-ei közlönyállapota óta számos változtatáson esett át. Továbbá a közlönyállapotban még illetékesként a kormányhivatal földművelésügyi igazgatósága szerepelt, azonban ez 2015. április elsejével³⁸ az egész megyei kormányhivatalra, mint mezőgazdasági igazgatási szervre kiterjesztésre került. Ezzel a módosítással együtt került át a járási földhivatal illetékessége az ingatlanügyi hatósághoz, valamint a jogerős árverési jegyzőkönyv meghozataláról szóló rendelkezések is ekkor kerültek a jogszabályba. Az árverések kitűzésére irányuló 30 napos határidő 60 napra módosult 2018. január 3. napjával, ugyanekkor került bevezetésre az a szabály, miszerint érvényes vételi ajánlatnak a minimálárat elérő első három licit minősül és amennyiben az első helyen álló vevő nem utalja át a vételárat határidőben, a következő legmagasabb árverező nyeri az árverést³⁹. Az árverési hirdetmény kitűzésének határidejét 15 napról 45 napra változtatta a 2015-ös módosító kormányrendelet⁴⁰.

A részvétel feltételeit érintő fontos módosítás történt 2018. június 19. napjával, miszerint a Fftv. szabályozása szerinti legfeljebb 20 kilométeres távolságra vonatkozó feltételek nem teljesülése esetén az árverezni kívánó személy nem vehet részt az árverezésein⁴¹. 2018. október 14.-e óta a megkeresőnek igazolnia kell, hogy a becsérték megállapítását tartalmazó döntést megküldte a Nemzeti Földügyi Központnak (továbbiakban: NFK), ennek hiányában az árverés nem kerülhet kitűzésre.⁴² Korábban a megismételt árverés sikertelensége esetén a magyar állam köteles volt árverési nyertesként tulajdont szerezni, kezdeteben a becsértéken, később már csak a

³⁷ Papp-Lada Beáta - Kommentár az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényhez

³⁸ 70/2015. (III. 30.) Korm. rend. 250. §. (2) j)

³⁹ 523/2017. (XII. 29.) Korm. rend. 5. §, 6 §, 13.§ a)

⁴⁰ 523/2017. (XII. 29.) Korm. rend. 13. § b)

⁴¹ 103/2018. (VI. 11.) Korm. rend. 21. §

⁴² 191/2014. Korm rend. 2/A. §

minimáláron. Azonban a 2018. október 14.-ei módosítás erről úgy határozott, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv két sikertelen árverést követően visszaküldi a bírósági végrehajtónak az ügyet folyamatos árverés iránti hirdetményben való közlésre, majd amennyiben ezt követően ajánlattételi megkeresés érkezik az ügyben, a végrehajtó újraindítja a megkeresést a kormányhivatal felé egy újabb árverezési eljárás lefolytatása érdekében.⁴³ Jogorvoslat lehetőségeként az árverés közigazgatási eljárásban, fellebbezéssel támadható volt, ám ez a rendelkezés 2019. december 30. napja óta hatályon kívül lett helyezve⁴⁴.

Összegezve a jogszabály fejlődését megállapítható, hogy az elmúlt hat évben, a közlőnyállapotot is ideértve, tizenkét különböző állapota volt hatályban a kormányrendeletnek. A jogszabály folyamatos fejlődése is azt igazolja, hogy az általam feldolgozott téma nem egy kiforrott szabályozás tárgyát képezi, hanem egy a joggyakorlat kihívásaihoz igazodó, még a mai napig is folyamatosan fejlődő szabályrendszert alkot.

2.2 Az árverésre irányuló megkeresés

Amennyiben a végrehajtási eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek értékesítéséről kell döntenie a végrehajtónak, mint megkeresőnek, abban az esetben az értékesítés feltételeinek bekövetkezésétől számított 60 napon belül megkeresi a föld fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalt, mint mezőgazdasági igazgatási szervet, az árverés közzététele és lefolytatása érdekében. A megkeresés adattartalma⁴⁵ a Vht. ingatlanárverési hirdetményekre vonatkozó szabályozásaival nagy hasonlóságot mutat.⁴⁶ Ezen felül kötelező elem még többek között a föld becsértéke, itt sajátosságként fontos megjegyezni, hogy a becsérték megállapításakor az azt tartalmazó döntését meg kell küldeni az NFK részére is⁴⁷. Továbbá megállapításra kerül a Vht. erre vonatkozó rendelkezéseinek⁴⁸ megfelelően a legalacsonyabb vételi ajánlat összege. Valamint a megkeresésben meg kell jelölni azt is, ha az adós és annak tulajdonostársai együttesen kérték, hogy az egész föld vagy az általuk tulajdonolt

⁴³ 186/2018. (X. 9.) Korm. rend. 10. §

⁴⁴ 360/2019. (XII.30.) Korm. rend. 133. § (3) b)

⁴⁵ 191/2014. Korm. rend. 1.§ (2)

⁴⁶ Vht. 143. § (1) a-e)

⁴⁷ 191/2014 Korm. rend. 17.§

⁴⁸ Vht. 147. § (2) és (3) vagy a 204/B. §

földrészletek összességét együttesen árverezzék el. Ebben az esetben kérheti a tulajdonostárs, hogy az ő tulajdonrészét becsérték alatt árverezzék.⁴⁹

Értelmezésem szerint ebben az esetben a tulajdonostárs lemond a biztos tulajdonjogáról a tulajdoni hányadát illetően, ezért cserébe az árverési tételként összevont területre tehet ajánlatot. Itt nagyon fontosnak tartom megjegyezni, hogy a 191/2014 Korm. rend. úgy határoz⁵⁰, hogy csak a rendeletben foglalt feltételeknek (lsd.: 2.4 fejezet) megfelelő tulajdonostárs árverezhet. Így abban az esetben, ha az árverésen való részvétel feltételeinek nem felel meg a tulajdonostárs, akkor nem illeti meg ez a lehetőség!

2.3 Az árverési hirdetmény

A megkeresés alapján a területileg illetékes megyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a megkereséstől számított 45 napon belül kitűzi az árverési hirdetményt.⁵¹ Az árverési hirdetményben fel kell tüntetni az árverést lefolytató mezőgazdasági igazgatási szervre vonatkozó adatokat, az árverés helyét és idejét, azonosító számát, a végrehajtást kérő és az adós nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét. Valamint a föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatait: az érintett település nevét, a föld fekvését, a terület helyrajzi számát, a területnagyságát, az aranykorona értéket, a művelési ágát, a tulajdonos nevét, a telki szolgáltat, a közérdekű használati jogot, a haszonélvezeti jogot, a zálogjogot, a földhasználati nyilvántartásba, vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználatot és annak időtartamát, illetve a föld lényeges sajátosságait. A földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellegét és annak megtekintésének feltételeit az árverezők számra. Tartalmaznia kell még a föld becsértékét, az árverési előleg és a licitdíj összegét, az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét és a licitküszöböt. Fontos továbbá feltüntetni az elővásárlásra jogosultak részére szóló figyelemfelhívást, hogy az elővásárlási jogosultság gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel. Emellett tartalmaznia kell egy figyelemfelhívást az árverés kép- és hangfelvételen történő rögzítésének a lehetőségéről. Ezenfelül közölni kell az árverezőket érintő egyéb eljárással kapcsolatos információkat.⁵²

⁴⁹ 191/2014 Korm. rend. 15. § (2)

⁵⁰ 191/2014. Korm. rend. 15. § (3) b)

⁵¹ 191/2014. Korm. rend. 2. § (1)

⁵² 191/2014. Korm. rend. 2. § (2) a-q)

Az elkészített árverési hirdetményt 8 napon belül kézbesíteni kell az végrehajtást kérőnek és az adósnak, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogokkal bíró személyeknek. Így amennyiben a föld közös tulajdonban áll, akkor a tulajdonostársakhoz is szintén el kell juttatni. Kifüggesztés céljából a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek. Az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, mivel az árverés kitűzésének tényét rögzíteni kell az ingatlan-nyilvántartásban. Valamint a végrehajtónak, mint megkeresőnek és az NFK-nak⁵³.

Az árverési hirdetmény kifüggesztését az árverést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig, több helyszínen együttesen kell megtenni. Így például a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat vagy polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, továbbá az ingatlanügyi hatóság, illetve a végrehajtást foganatosító bíróság hirdetőtábláján is. Ezen túlmenően a kormányhivatal honlapján is meg kell jelentetni a hirdetményt. A végrehajtást kérő vagy az adós külön kérelmére a mezőgazdasági igazgatási szerv a kérelmező költségére biztosítja a további megjelenések megfelelő módon való közhírré tételéről. Ennek tartalmi és formai követelményeit a jogszabály nem részletezi, illetve a kutatómunkám során sem talákoztam ide illő releváns precedenssel, ettől függetlenül a lehetősége a jogszabály által biztosított. A jogszabály rendelkezik arról, hogy az árverést az árverezni kívánt föld fekvése szerint illetékes járási hivatalban kell lefolytatni, valamint meghatározza, hogy az árverés időpontja a kitűzéstől számított 60 és 90 nap között esedékes⁵⁴.

Kutattam, hogy mi a helyszínválasztás indoka, de erre vonatkozóan nem találtam semmilyen utalást. A föld fekvése szerint illetékes járási hivatalok bevonása nem indokolt és a megszokottól eltérő.

2.4 Az árverésen való részvétel feltételei

Mezőgazdasági hasznosítású területre az árverezhet, aki a föld becsértékének 10%-át előlegként letétbe helyezte és licitdíjat megfizette, amely a föld becsértékének 1%-a, de legalább 2.000ft és legfeljebb 10.000ft. Ez az összeg a területileg illetékes megyei kormányhivatal bevételét képezi. Az árverés megkezdése előtt az előleg és a licitdíj átutalásáról szóló igazolás másolatát az árverést lebonyolító képviselőnek, másnéven kikiáltónak átadja. A Fftv. szerinti

⁵³ 191/2014. Korm. rend. 3. § (1) h)

⁵⁴ 191/2014. Korm. rend. 2.§ (3)

kritériumoknak⁵⁵ való megfelelést az előírásokkal egyező nyilatkozatokkal és hatósági bizonyítvánnyal igazolja. A Fftv. legfeljebb 20 kilométeres távolságra vonatkozó feltételeknek⁵⁶ megfelel, amelyet szintén hatósági bizonyítvánnyal igazol.

A Vht. alapján nem árverezhet, aki végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja, alkalmazottja. Az a jogi személy, gazdasági társaság, amelyben az árverezéstől eltiltott személy vagy szervezet többségi befolyással rendelkezik. Az ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának, valamint ezek közeli hozzátartozója és élettársa. Az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és az adós. Kivéve, ha az illető a végrehajtást kérő, a tulajdonos vagy ha a Fftv. biztosít⁵⁷ számára a föld eladása esetére elővásárlási jogot.⁵⁸ Valamint földárverésen a Fftv. szerint nem árverezhet külföldi természetes személy, a magyar államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve.⁵⁹ Jogi személyek csak kivételes esetekben árverezhetnek, egyrészt a fentebb említett Vht.-ben található korlátozások miatt, másrészt a Fftv. szab szintén szűk határokat az árverezésre jogosult jogi személyek körének. Ezt már korábban a 20 évig hatályban lévő Termőföldről szóló törvény (továbbiakban: Tft.) is hasonlóan szigorúan szabályozta. Jelenleg korlátozás nélkül a magyar állam, korlátozással pedig a bevett egyház, a jelzálog hitelintézet és az illetékes települési önkormányzat árverezhet.⁶⁰ Ha az árverező elővásárlásra jogosult, az nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen.⁶¹

2.5 Az árverések lefolytatása

Az árverezés megkezdésekor a kikiáltó közli az árverés feltételeit, árverési tétel kikiáltási árát, amely a becsérték összege. Továbbá ellenőrzi az árverezők árverésen való részvételének előfeltételit, ezt követően felhívja az elővásárlásra jogosultakat, hogy jelöljék meg a jogosultságuk törvényi alapját és ranghelyét. A legalacsonyabb vételi ajánlat a becsérték

⁵⁵ Fftv. 35. § (3) és Fftv. 13-15. §

⁵⁶ Fftv. 18. § (1) e)

⁵⁷ Fftv. 18. § (1-4)

⁵⁸ Vht. 123.§ (2) a-e) és (3)

⁵⁹ Fftv. 9.§ (1) a-c)

⁶⁰ Csák Csilla - Hornyák Zsófia – Kocsis Bianka Enikő – Olajos István – Kókai-Kunné Szabó Ágnes – Szilágyi János Ede - Agrárjog – A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó 2018 pp. 79.

⁶¹ 191/2014. Korm. rend.

legalább 50%-a, kivétel ez alól a tanya, amely esetében a becsérték 70%-a, illetve amennyiben az adósnak az árverés tárgyát képző tanya az egyetlen lakóingatlana és egyben a lakhelye is az elmúlt 6 hónapban, akkor a becsérték a legalacsonyabb érvényesen tehető vételi ajánlat.⁶² A licitkűszöb összege 10 millió forintot meg nem haladó becsérték esetén 2%, de legalább ezer forint, egyébként 1%, ezer forintra kerekítve.

Az árverést addig kell folytatni, ameddig érvényes ajánlatot tesznek, amennyiben nincs nagyobb összegű licit, akkor a kikiáltó az összeg háromszori kimondásával lezárja a licitet és felhívja az elővásárlásra jogosultakat, az elővásárlási joguk gyakorlására. Ennek előfeltétele a dolgozatomban már korábban részletezett jogszabályi megfelelés és a licit megkezdése előtt az ezeket igazoló dokumentumok átadása a kikiáltó számára. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor az elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Amennyiben több elővásárlásra jogosult is tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, akkor pedig közülük az első ranghelycsoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha ezen első ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.⁶³ Érvényes vételi ajánlatnak a minimálárat elérő első három licit minősül és amennyiben az első helyen álló vevő nem utalja át a vételárat határidőben, a következő legmagasabb árverező nyeri az árverést. Ebben az esetben a fizetést elmulasztót terheli a sajátja és a sorrendben utána következő licitdíj különbségének megfizetése. Érvénytelen az árverés, ha nem tettek érvényes ajánlatot, a megismételt árverésen sem éri el a felajánlott vételár a minimál árat, illetve ha a vevő nem szerezhetsz tulajdont a földön vagy nem utalta át a határidőben a vételárat.

Az ismételt árverés eredménytelensége esetén sikertelen az árverés. Amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezése⁶⁴ alapján a tulajdonszerzés jóváhagyása megtagadásra kerül, vagy az árverés sikertelen, a kormányhivatal megkeresése alapján a végrehajtó a Vht. szabályai szerint⁶⁵ közzéteszi a föld folyamatos árverezése iránti hirdetményét. A hirdetmény közzétételét követően, ha a földre írásban vételi ajánlat érkezik a végrehajtóhoz⁶⁶, a végrehajtó az ajánlat érkezésétől számított 30 napon belül az árverés újbóli kitűzése, az árverési

⁶² 191/2014. Korm. rend. 7. § (3)

⁶³ 191/2014. Korm. rend. 8. § (4-6)

⁶⁴ Fftv. 35. § (7)

⁶⁵ Vht. 159. § (1)

⁶⁶ Vht. 159. § (3a)

hirdetmény közzététele, valamint az árverés lefolytatása érdekében ismét megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet.

Kutatómunkám során vizsgáltam a COVID19 hatását a végrehajtási eljárásokra, az azóta hatálytalan Gazdaságvédelmi Akcióterv rendelkezése szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverésen történő értékesítésére a veszélyhelyzet ideje alatt nem kerülhet sor, a vonatkozó határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő napon újrakezdődnek.⁶⁷

2.6 Közös tulajdonban lévő földek árverésének szabályai

Amennyiben az adós és annak tulajdonostársai együttesen rendelkeznek az árverés kitűzése előtt arról, hogy az egész földet, vagy az általuk tulajdonolt földrészeket összességben árverezzék el, a dolgozatomban korábban említett kitűzési eljárás során ezt feltüntetve, a területet együttesen kell árverezni.⁶⁸ A nem adós tulajdonostárs tulajdoni hányadának arányában csökkentett előleget kell fizessen, valamint a vételár tulajdoni hányadára eső részét nem kell megfizetnie. A becsérték arányának tekintetében a tulajdoni hányadok aránya a főszabály, de ettől a nem adós tulajdonostárs kérésére ez az ő tulajdoni hányadára nézve a hányadára vonatkozó minimálár összegéig csökkenthető.⁶⁹ Ha a föld közös tulajdonát bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján az árveréssel kell megszüntetni, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árverezhet.⁷⁰ A földre az adós kivételével bármelyik tulajdonostárs árverezhet, amennyiben megfelel a rendeletben foglalt előfeltételeknek. Fontos megjegyezni, hogy abban az esetben, ha a tulajdonostárs az Fftv. ben foglalt 20 kilométeres kritériumnak⁷¹ nem felel meg kizárásra kerül az árverésből, annak ellenére, hogy az osztatlan közös tulajdonban érdekelt.

Megállapítható, hogy ha nem az árveréssel kell megszüntetni a közös tulajdont, de lehetőség lenne az árverezés során a közös tulajdon megszüntetésére és a tulajdonostárs a 20 kilométeres kritériumnak nem tesz eleget, akkor nem vehet részt az árverésen, annak ellenére, hogy így a birtokösszevonás lehetősége, mint birtokpolitikai cél és jogalkotói akarat is sérül.

⁶⁷ 122/2020. (IV. 16.) Korm. rend. A Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a veszélyhelyzet ideje alatt egyes agrárszabályozási tárgyú rendelkezések eltérő alkalmazásáról 6. §

⁶⁸ 191/2014. Korm. rend. 15. § (1-2), (3) a)

⁶⁹ 191/2014. Korm. rend. 15. § (3) b-e), (4)

⁷⁰ 191/2014. Korm. rend. 16. §

⁷¹ Fftv. 18. § (1) e)

3. Eredmények és javaslatok

3.1 Osztatlan közös tulajdonostárs árverésen való részvételének korlátoltsága

Kutatásom során külön figyelmet fordítottam többek között a közös tulajdon megszüntetésének előtérbe helyezésére tett intézkedésekre az árverések során. Ezen jogalkotói akarat az agrárszabályozás más területein is külön kitüntetett figyelmet kap, mint például a mezőgazdasági területek felaprózódása elleni és birtokegyesítési törekvések az Fftv. vitaanyagában⁷². Megállapítom, hogy az osztatlan közös tulajdonostárs elővásárlási jogáról szóló szabályozás a kormány rendeletben a Fftv.-ben meghatározottakkal összhangban van. Ellenben a 2018. június 19. napjától hatályos módosítás⁷³ bizonyos esetekben negatívan érinti az általam vizsgált prioritást. Ennek értelmében a 20 kilométeres kritériumnak megfelelő „helyben lakó” földművesek vehetnek részt az árverésen. Ezzel a jogalkotó érthetően az Fftv.-ben is deklarált „nem helyben lakó” földművesek hátrébsorolását célozta meg, viszont itt egy radikálisabb eszközt választva teljesen kizárja az árverésen való részvételből. Ez az egyetemleges kizárás megítélésem szerint túlzó szankció, mivel abban az esetben, ha az osztatlan közös tulajdonban lévő mezőgazdasági terület osztatlan közös tulajdonostársra nézve nem teljesülnek az Fftv. ide vonatkozó kritériumai⁷⁴, abban az esetben már nem vehet részt az árverésen, ezáltal kizárttá válik fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetése. Ebben az esetben az osztatlan közös tulajdonostárs nem élvez semmilyen előnyt a többi „nem helyben lakó” földműves árverezővel szemben, valamint érvényesíteni sem tudja elővásárlási jogát, mivel nem kvalifikálható az árverésen. Ezen rendelkezés csorbítja az általános jogalkotói szándékot a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban és többek között ellentmond a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek, miszerint „*A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.*”⁷⁵, valamint „*A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti*”⁷⁶.

⁷² Vidékfejlesztési Minisztérium: Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében, 2012. V. 30. pp.31.

⁷³ 103/2018 (VI. 11.) Kormány rendelet 21. §

⁷⁴ Fftv. 18. § (1) e)

⁷⁵ Ptk. 5:81. § (5)

⁷⁶ Ptk. 5:84. § (2)

Javaslatom egy olyan kiegészítés kidolgozása, amely megfogalmazza kivételként az osztatlan közös tulajdonban érintett tulajdonostárs esetében a feltétel nélküli részvétel lehetőségét, mint abban az esetben, amikor árveréssel kell megszüntetni a föld közös tulajdonát. Véleményem szerint ebben az esetben nagyobb hangsúlyt kell, hogy kapjon a közös tulajdon megszüntetése, mint a „távoli vevő” kizárása, hiszen az utóbbi intézkedéssel a jogalkotó célja az üzletszerű földfelvásárlás visszaszorítása volt, amelynek lehetősége az említett esetben nem állhat fenn.

Összefoglalva megállapítom, hogy a birtokpolitikai célok, illetve a jogalkotói akarat tükrében, a közös tulajdon megszüntetése kiemelt szerepet tölt be a földforgalmi szabályozás terén. Értelmezésem szerint, amennyiben az osztatlan közös tulajdonostárs eleget tesz az árverezési feltételeknek, akkor az egyetlen lehetősége, hogy lemond a biztos tulajdonjogáról a tulajdoni hányadát illetően, ezért cserébe az árverési tételként összevont területre tehet ajánlatot. Itt nagyon fontosnak tartom megjegyezni, hogy a 191/2014 Kormány rendelet úgy határoz⁷⁷, hogy csak a rendeletben foglalt feltételeknek (lsd.: 2.4 fejezet) megfelelő tulajdonostárs árverezhet. Így abban az esetben, ha az árverésen való részvétel feltételeinek nem felel meg a tulajdonostárs, akkor ez a lehetőség sem illeti meg. Megállapítom, hogy amennyiben nem az árveréssel kell megszüntetni a közös tulajdont, de lehetőség lenne az árverezés során a közös tulajdon megszüntetésére és a tulajdonostárs a 20 kilométeres kritériumnak nem tesz eleget, akkor nem vehet részt az árverésen, annak ellenére, hogy így a birtokösszevonás lehetősége, mint birtokpolitikai cél és jogalkotói akarat is sérül.

3.2 Az elővásárlási jogok érvényesülésének kivételes esetei az árverések során.

Kutatómunkám során vizsgáltam az árverések folyamán kivételes esetekben létrejövő elővásárlási jogok érvényesülésének szabályozását logikai szempontból. A Földforgalmi törvény kitér arra az eshetőségre, ha két vagy több azonos ranghelyen⁷⁸ álló árvevő lép be az árverésbe és harmadik fél általi sikeres licitálást követően az elővásárlásra jogosultak érvényesíteni kívánják az elővásárlási jogukat. Ebben az esetben a kormányhivatal döntése a meghatározó, amelyet már korábban vizsgált Gyovai Márk és Kiss-Kondás Eszter a 2016-os cikkükben is.⁷⁹ Ilyen esetben a kormányhivatal sorsolás útján dönt, ezzel elkerülve a

⁷⁷ 191/2014. Korm. rend. 15. § (3) b)

⁷⁸ Fftv. 35.§ (4)

⁷⁹ Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám pp. 66.

részrehajlás esélyét, melyet a 191/2014. Kormány rendelet erre vonatkozó rendelkezése tesz lehetővé⁸⁰. Tanulmányozásom során több kormányhivatal dolgozójával egyeztetve az is a tudomásomra jutott, hogy erre az eljárásra több precedens is volt az elmúlt években, ez a tény is alátámasztja azt, hogy egy valós probléma szükséges vizsgálatáról van szó. Tovább vizsgálva a szokásostól eltérő árverési eseteket, egy a jogszabály által nem szabályozott szituációt vizsgálnék meg.

Tanulmányozásom során kérdésként fogalmazódott meg bennem, hogy abban az esetben, ha az árverésre több az Fftv. szerint azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult jelentkezett, és a sikeres licitet az egyikük tette, ugyanakkor a másik elővásárlásra jogosult is élni kíván az elővásárlási jogával, érvényesül-e az Fftv. elővásárlásnál alkalmazott „szerződő fél”, jelen esetben licitnyertes prioritása vagy a kormányhivatal döntési hatásköre, azaz a gyakorlatban alkalmazott sorsolás dönthet a tényleges nyertes kilétét illetően? Megállapítom, hogy mind az ingatlanárverés esetében, mint pedig a mező- és erdőgazdálkodási területek földforgalma esetében kiemelt szerepe van a legmagasabb érvényes vételi ajánlattevő vagy a szerződő félnek, az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultakkal szemben. Ezen párhuzam felveti az analógia, mint jogértelmezési módszer alkalmazását, és az Fftv. által meghatározott módon a szerződő felet megillető elsőbbséget át kellene emelni az árverés során lefolytatott licit intézményének nyertesére. A nyertes részéről az érvényes licitösszeg megtételének cselekménye már időben korábbról eredeztethető, mint az elővásárlási jogosultság érvényesítésének igényét az érvényes licitet követően bejelentő másik szintén elővásárlásra jogosult félé. Ez nem összekeverendő az árverés kezdetén tett kötelező szóbeli nyilatkozattal, ami arra irányul, hogy az elővásárlási jog, mint lehetőség adott-e az árverező személy esetében, mivel ezzel a joggal nem kötelező élniük az érintetteknek, valamint erről a döntésükről csak az érvényes licitet követően nyilatkoznak a licitet lefolytató személy felhívására. Véleményem szerint ebben az esetben a licit nyertese előjogot élvez az ugyanazon a ranghelyen álló elővásárlási jogosulttal szemben, csakúgy, mint a szerződő fél egy kifüggesztés esetében. Ezt a tényt egyértelműen nem állapítja meg jogszabály és a bírói gyakorlat sem szolgáltat precedenseket ezen a téren, így kénytelen vagyok a logika és az analógia, mint jogértelmezési eszközök használatával következtetéseket levonni.

⁸⁰ 191/2014. Korm. rend. 8. § (6)

3.3 Árverési szerzősmód a mező- és erdőgazdasági területek esetében

Dolgozatom írása során vizsgáltam a mező- és erdőgazdasági területek árverés útján történő értékesítés során létrejövő tulajdonjog szerzősmódját. Az árverésen bekövetkező ingatlan szerzősmódjának megismerése céljából megvizsgáltam a szabályozás erre vonatkozó rendelkezéseit. Jogtudományi ismereteimre alapozva megállapítom, hogy az ingatlan árverés útján történő szerzése, hatósági határozattal történő tulajdonszerzési mód egyik fajtájának tekinthető. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverés útján történő szerzésének eredeti szerzési módja több okból is megkérdőjelezhető. Többek között abból kifolyólag, mert ha a végrehajtás alá vont ingatlanon szerződés alapján keletkezett földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára, akkor a végrehajtás alá vont területet megszerző új tulajdonos tulajdonjogát bizonyos időbeni határok mellett a szerződés által korábban keletkezett földhasználati jogosultság is korlátozza.⁸¹ Ezáltal az új tulajdonos a régi helyébe lép, változás áll be a kötelelem szerződő feleit illetően, ám ez az állapot főszabályként csak az új tulajdonos szerzését követő 6 hónapban áll fent

Megállapítom, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek az ingatlanok között is speciális helyen állnak az árverési szerzősmód tekintetében. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek esetében az árverési szerzés semmiképpen nem tekinthető származékos szerzésnek, csak speciális, garanciális feltételekhez kötött olyan szerződsmodnak, amely az eredeti szerzés sajátos változata.

⁸¹ Vht. 137.§ (3)

Befejezés

Konklúzióként összefoglalható, hogy az általam vizsgált téma egy speciális, multidiszciplináris, többszörösen komplex szabályozási rendszer, amelynek vizsgálata kellő kihívást jelent számomra a téma feldolgozása során. Kutatásom során élek *jogösszehasonlító metódus* alkalmazásával, mivel a téma által érintett kérdésekben egyszerre több jogszabály is rendelkezik, így *lex generalis, contra lex speciális* rangsort felállítva kellett értelmeznek bizonyos rendelkezéseket. Jogi témájú dolgozat révén elengedhetetlen a *normatív módszer* alkalmazása, mivel a dolgozat jogszabáyelemzésre épül, így ezek rendelkezéseinek logikai és nyelvtani értelmezése minden esetben indokolt. Az érintett jogszabályok fejlődésének vizsgálata során *történeti megközelítést* használok, megvizsgálva a korábban hatályos állapotokat. A *dogmatikai elemzés módszerét* a mezőgazdasági termelés védelme és a birtokpolitikai célok tükrében való jogszabály vizsgálatok során alkalmazom. Javaslataimat más jogszabályi rendelkezésekből kiindulva, azokat az *analógia eszközével* átemelve fogalmaztam meg. Továbbá alkalmaztam *interdiszciplináris módszert* is, mivel a téma határterületnek tekinthető, így különböző szakjogi és jogági szabályozások együttes összehasonlító értelmezésére volt szükség a feldolgozás során. Több esetben éltem *de lege ferenda javaslattétel* lehetőségével, amennyiben az általam vizsgált kérdések esetében ezt indokoltnak láttam.

Kutatásom során a kormányhivatali dolgozókkal folytatott beszélgetéseimre alapozva arra a következtetésre jutottam, hogy a kormányhivatal eljárásában hatékonysági szempontból megkérdőjelezhető szabályozás felülvizsgálatára van szükség. A kormányhivatal szerepe az árverésen való részvételhez szükséges hatósági igazolások kiállításával már az árverés előtt megkezdődik. Ezen igazolások kiállítása a megyeszékhelyeken működő megyei kormányhivatalok agrárügyi főosztályának földművelési osztályán történik. Az mezőgazdasági területek árverésének lefolytatása viszont az egyéb esetekben megszokottaktól eltérően nem a megyei kormányhivatalok épületének erre kijelölt helységében történik, hanem az árverezett terület szerinti illetékes járási hivatal épületében. Ennek kivitelezése a kormányhivatali dolgozók feladatát nehezíti, ugyanis ezek az épületek nem mindig rendelkeznek szabadon álló, erre a célra igénybe vehető helységekkel, valamint az eljárásokra fordított idő jelentős részét az utazás és kitelepülés teszi ki. Ez a kevésbé hatékony eljárás elkerülhető lenne abban az esetben, ha az árveréseket helyben a megyei kormányhivatal épületében tartanák, ahogyan egyéb

földárverések esetében is. Ez a módosítás az árverezők szempontjából nem jelentene többlet terhet, hiszen az árverésekhez szükséges igazolások kiállítása érdekében szintén személyesen kell megjelenniük az említett helyszínen. Kutattam, hogy mi lehet a helyszínválasztás indoka, de erre vonatkozóan nem találtam semmilyen utalást. A föld fekvése szerint illetékes járási hivatalok bevonása nem indokolt és a megszokottól eltérő.

Megállapítom, hogy az árverések során a mezőgazdasági termelést élethivatásszerűen folytató gazdák védelme és a termelés fenntartásának támogatása kiemelt szerepet kap, ami biztosítja a stratégiai jelentőségű élelmiszerelőállítás védelmére tett hazai agrárpolitikai törekvések megtestesülését.

Tanulmányom során megvizsgáltam a COVID19 hatását a végrehajtási eljárásokra, az azóta hatályát veszített Gazdaságvédelmi Akcióterv rendelkezése szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverés útján történő értékesítésére a veszélyhelyzet ideje alatt nem kerülhet sor azzal, hogy a vonatkozó határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő napon újrakezdődnek.

Összegezve a jogszabály fejlődését megállapítható, hogy az elmúlt hat évben, a közlönyállapotot is ideértve, tizenkét különböző állapota volt hatályban a kormányrendeletnek. A jogszabály folyamatos fejlődése is azt igazolja, hogy az általam feldolgozott téma nem egy kiforrott szabályozás tárgyát képezi, hanem egy a joggyakorlat kihívásaihoz igazodó, még a mai napig is folyamatosan fejlődő szabályrendszert alkot.

Irodalmi és jogszabályi jegyzék

1. ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló XXIV. éfv. 2020.IV.05.
2. BOBVOS Pál, FARKAS CSAMANGÓ Erika, HEGYES Péter, JANI Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh, Elemér (szerk.) Számadás az Alaptörvényről, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó (2016)
3. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 4/2013
4. CSÁK Csilla - HORNYÁK Zsófia – KOCSIS Bianka Enikő – OLAJOS István – KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes – SZILÁGYI János Ede - Agrárjog – A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó 2018
5. CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám
6. Földművelésügyi Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia - 2014.IX.18.
7. GYOVAI Márk, KISS-KONDÁS Eszter, KORMOS Erzsébet, LUKÁCS Tamás, NAGY Adrienn, SCHADL György - Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatosításához – 2017. január 02.
8. GYOVAI Márk – KISS-KONDÁS ESZTER - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám
9. PAPP-LADA Beáta - Kommentár az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényhez
10. LESZKOVEN László - A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései - Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica, 2004/1.
11. OLAJOS István - Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám
12. RAISZ Anikó – A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXV. 2017.
13. SZILÁGYI János Ede - Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása - Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám
14. Vidékfejlesztési Minisztérium: Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében, 2012. V. 30.

Angol nyelvű szakirodalmak:

1. CSILLA Csák - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018.
2. ISTVÁN Olajos – ÁGNES Juhász - The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018.
3. ZSÓFIA Hornyák – NÓRA Jakab – ZOLTÁN Nagy- ISTVÁN Olajos - Influencing factors of the competitiveness of national agricultural law - Journal of Agricultural and Environmental Law 22/2017.

Európai Unió jogforrások:

1. EUMSZ 345. cikk
2. C-463/00.
3. C-367/98.
4. KAP – Közös agrárpolitika

Hivatkozott jogszabályok:

1. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
2. Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25.
3. 103/2018. (VI. 11.) Korm. rend. egyes földügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról
4. 122/2020. (IV. 16.) Korm. rend. A Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a veszélyhelyzet ideje alatt egyes agrárszabályozási tárgyú rendelkezések eltérő alkalmazásáról
5. 186/2018. (X. 9.) Korm. rend. egyes agrárszabályozási tárgyú kormányrendeletek módosításáról
6. 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
7. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
8. 1994. évi LV. törvény a termőföldről (hatályon kívül helyezve)
9. 2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról

10. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
11. 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
12. 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
13. 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
14. 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
15. 360/2019. (XII.30.) Korm. rend. a fővárosi és megyei kormányhivatalok működésének egyszerűsítésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról
16. 523/2017. (XII. 29.) Korm. rend. a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosításáról
17. 70/2015. (III. 30.) Korm. rend. a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

Határozatok és végzések:

1. Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság - dr. Rakos Eszter bíró – Kaposvár, 2017. június 7. - ügyszám: K. 27.017/2017/9.
2. Kúria - Földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata – A tanács tagjai: dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, dr. Sugár Tamás bíró - Budapest, 2018. november 28.- ügyszám: Kfv. 37.158/2018/7.
3. A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság ítélete - A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró – Budapest, 2020. január 13. - ügyszám: Pfv.V.21.884/2018/6.
4. A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság ítélete - A tanács tagjai: Takácsné dr. Kükáló Judit a tanács elnöke, dr. Mandula Katalin előadó bíró, dr. Gáspár Attila bíró - Budapest, 2010. július 2. – ügyszám: Pf.639945/2009/2