

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

**Legal features of auctions of agricultural and forestry lands in court
enforcement proceedings**

Jelige:

„speciális-multidiszciplinaritás”

Tartalomjegyzék

Rövidítések jegyzéke	3
Bevezető.....	4
1. A mezőgazdasági területek árveréséhez kapcsolódó szabályozások.....	7
1.1 Az európai jogi és alkotmányjogi alapok	7
1.2 Az agrárjog és a földforgalmi szabályozás szerepe.....	8
1.2.1 Az elővásárlási jog a földforgalom során.....	9
1.2.2 A közös tulajdon megszüntetésének kérdése	11
1.3 A bírósági végrehajtásra vonatkozó szabályok	13
1.3.1 Az elővásárlási jogosultság az árverések során.....	13
1.3.2 Közös tulajdon árverése	14
1.3.3 Szerzőismódok kérdése a mezőgazdasági területek árverése esetén.....	14
1.3.4 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értékbecslése.....	16
1.3.5 Végrehajtás alóli mentesség életvitelszerű gazdálkodás esetén	16
1.4 A közigazgatási jog kapcsolódási pontjai	17
1.4.1 A kormányhivatal, mint szakigazgatási szerv	18
1.4.2 A kormányhivatal szerepe az árverés során	18
1.4.3 A közigazgatási bíróság szerepe a jogorvoslatban	20
2. A mezőgazdasági területek árverése a gyakorlatban.....	21
2.1 Az eljárásjogi szabályozás fejlődése	21
2.2 Az árverésre irányuló megkeresés.....	23
2.3 Az árverési hirdetmény	23
2.4 Az árverésen való részvétel feltételei	25
2.5 Az árverések lefolytatása	26
2.6 A közös tulajdonban lévő földek árverésének szabályai.....	28
3. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok.....	29
3.1 Az osztatlan közös tulajdonostárs árverésen való részvételének korlátoltai.....	29
3.2 Az elővásárlási jogok érvényesülésének speciális esetei az árverések során.....	30
3.3 Az árverési szerzőismód a mező- és erdőgazdasági területek esetében	32
Összefoglaló.....	33
Irodalomjegyzék.....	35
Köszönetnyilvánítás	41

Rövidítések jegyzéke

AB határozat	Alkotmánybírósági határozat
Árvr.	191/2014. (VII. 31.) Kormány rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Német Polgári Törvénykönyv)
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (A Német Szövetségi Köztársaság új szövetségi tartományainak területén lévő mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek forgalmáért felelős állami tulajdonú cég)
CEDR	Comité Européen de Droit Rural (Európai Agrárjogi Bizottság)
Csődtv.	1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról
EU	Európai Unió
EUB	Európai Unió Bírósága
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
Inyvtv.	Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
KAP	Az Európai Unió közös agrárpolitika
Korm. rendelet	Kormányrendelet
NAK	Nemzeti Agrárgazdasági Kamara
NFAtv.	2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról
NFK	Nemzeti Földügyi Központ
OPTK	Osztrák polgári törvénykönyv
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

Bevezető

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át¹ teszik ki, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonváltások köre számunkra kardinális jelentőséggel bír. Kutatómunkám során személyesen megkerestem több megyei kormányhivatalt és az általam vizsgált árverésekben illetékes munkatársakkal lefolytatott tárgyalások során kapott információkból arra következtetek, hogy munkájuknak jelentős részét teszi ki a tárgykört érintő ügyek vitele. Az általuk megfogalmazott becslések szerint a hazai mezőgazdasági területekkel kapcsolatban lefolytatott árverések száma az elmúlt öt évben 25.000 és 30.000 közöttire tehető. Ezzel szemben Magyarország területével közel azonos kiterjedésű Kelet-Németországi szövetségi tartományok összességében, ahol az árverés egy népszerűbb földforgalmi eszköz, valamint nem kizárólag fizetéseképtelenség esetén alkalmazzák, a 2007 és 2015 közötti időszakban mindössze 12.705² esetben történt termőföld aukció a Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (továbbiakban: BVVG) adatai szerint. Ez a különbség többek között az eltérő birtokszerkezetnek és a tulajdonosi berendezkedésnek köszönhető. Ettől függetlenül a kiemelkedő hazai esetszám is azt igazolja, hogy az árverés, mint tulajdonváltást előidéző sajátos tényező meghatározó szerepet tölt be a magyarországi földforgalom terén, amely alátámasztja a témakör önálló dolgozatként történő feldolgozásának szükségességét. Az általam választott kutatási téma alapos feldolgozásának hiányát igazolja, hogy a sensu stricto vizsgált kérdéskört illetően az elérhető szakirodalmak és publikációk száma a téma jelentőségéhez képest méltatlanul kevésnek mondható. Többnyire a kérdéskört csak érintőlegesen vizsgáló tudományos leírások állnak rendelkezésemre.

Jelen dolgozat tárgya lehatárolhatóan a magyar mező- és erdőgazdasági területek bírósági végrehajtási árverés útján történő értékesítésének részletes tanulmányozására szorítkozik, különös tekintettel az eljárás során érintett különböző jogágak és szakjogok egymásra hatására. Indokoltnak tartom a dolgozatban kizárólag a hazai szabályozás elemzésére törekedni, mivel a téma komplexitása és specialitása nem teszi lehetővé a teljes jogösszehasonlító módszer

¹ Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia 2012 – 2020 „a magyar vidék alkotmánya” pp. 23.

² Carsten Croonenbroeck, Martin Odening, Silke Hüttel - Farmland Values and Bidder Behavior in First-Price Land Auctions - DFG Research Unit 2569 FORLand Working Paper 02, Humboldt-Universität zu Berlin – Berlin, February of 2018. pp. 7.

alkalmazását más külföldi jogszabályokkal. A külföldi szakirodalmak vizsgálata a kérdéskört illetően kevésbé hangsúlyos, hiszen mind a földforgalom, mind pedig a bírósági végrehajtási árverés az adott ország jogrendszerének sajátosságaihoz igazodó, egyedi normarendszert képez. 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, amelyből kifolyólag utóbbiak külön vizsgálatára a dolgozatomban nem kívánok kitérni.

Kutatásom célja az érintett téma törvényi szabályozásának vizsgálata, valamint joggyakorlati sajátosságainak megismerése. Célom egy tudományos igényű munka elkészítése, ennek okán a dolgozat tárgyát szabályozó joganyagot és a hozzá kapcsolódó joggyakorlatot logikailag a téma szempontrendszere alapján taglalva szándékozom bemutatni. Célom továbbá az esetleges ambivalens rendelkezések feltárása, adott esetben de lege ferenda javaslat tétel az ellentmondásos vagy alulszabályozott kérdések tekintetében. A határterületi mivoltából adódóan az általam választott tárgykör tartalmaz számos speciális, az egyetemi tananyag által nem érintett szabályozást, amelynek megismerése szintén a céljaim között szerepel, ezzel is bővítve a jogtudományi ismereteim körét.

A kutatómunkám során általam kiemelten vizsgált kérdések:

- Az osztatlan közös tulajdonú földek megszüntetésének, mint birtokpolitikai célnak az előtérbe helyezése megvalósul-e az árverési eljárások során?
- A Földforgalmi törvény szerint azonos ranghelyen álló elővásárlási joggal rendelkező árverezők között kialakuló árverésen belüli sorrendiség összhangban van-e a földadásvétel során alkalmazottakkal?
- Az árverésen történő földtulajdon szerzősmódja eredeti vagy származékos szerzősmódnak tekinthető?
- Érvényesül-e az élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozó adóssok védelme a végrehajtási eljárások során?
- Hatékonyak bizonyul-e az jogszabály által megválasztott árverési helyszín az árverések lebonyolítása során?
- Milyen hatással van a COVID-19 világjárvány az árverési eljárások lefolytatására?

A dolgozatom elkészítése során alkalmazott elemzési módszerek közül kiemelném a legfontosabbakat. Jogi témájú dolgozat révén elengedhetetlen a *normatív módszer* alkalmazása, mivel a dolgozat jogszabályok elemzésére épül, így ezek rendelkezéseinek logikai és nyelvtani értelmezése minden esetben indokolt. Az érintett jogszabályok fejlődésének vizsgálta során *történeti megközelítést*, valamint *kronológiai jogösszehasonlítást* használok, megvizsgálva és összehasonlítva 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 fogalmazom meg. Kutatásom során a témám által érintett kérdésekben egyszerre több jogszabály is rendelkezik, ezekben az esetekben a *lex specialis derogat legi generali elvet* alkalmazva kell értelmeznem bizonyos rendelkezéseket. Továbbá alkalmazok *interdiszciplináris módszert* is, mivel a téma határterületnek tekinthető, így különböző szakjogi és jogági szabályozások együttes összehasonlító értelmezésére van szükség a feldolgozás során. Több esetben élek *de lege ferenda javaslattétel* lehetőségével, amennyiben az általam vizsgált kérdések esetében ezt indokoltnak tartom.

Munkám során igyekszek kerülni az internetes forrásokra való hivatkozást, főként közölt magyar és idegennyelvű szakmai cikkeket, tankönyveket, Európai Unió jogforrásokat, hazai jogszabályokat, minisztériumi közleményeket és a joggyakorlat során létrejött határozatokat, végzéseket használok fel a dolgozatom elkészítése során.

1. A mezőgazdasági területek árveréséhez kapcsolódó szabályozások

1.1 Az európai jogi és alkotmányjogi alapok

A birtokpolitikának különböző típusai léteznek, egyrésztől külső birtokpolitika, ilyen például a KAP, másrésztől 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 Különösen azért, mert a tagállamok birtokpolitikai mozgásterét az Európai Unió Bíróságának (továbbiakban EUB) gyakorlata határozza meg.⁵ Az EUMSZ⁶ bizonyos tekintetben ezt a keretet látszólag tágítja, miszerint a tagállamokban fennálló tulajdoni rendek minden esetben prioritást kell, hogy élvezzenek. Ezzel szemben az EUB több ügy kapcsán is kimondta, hogy nem lehet kiterjesztően értelmezni ezen szóban forgó cikket.⁷ Ez a fajta kettősség folyamatos feszültségpontokat hoz létre a tagállami és az uniós szabályozás között, melynek hatásai a hazai földforgalmi szabályozás kapcsán konkrétan megmutatkoznak.⁸ A jogban számos olyan normatív szabály található a jogszabályokon kívül, amelyeket a törvények nem tartalmaznak, ezek közül is a legfontosabbal a jogi alapelvek.⁹ Ugyanakkor hazai szinten az Alaptörvényben való kifejezett rendelkezés minden eddiginél hangsúlyosabbá teszi a termőföld szabályozását.¹⁰ Az Alaptörvényünk P) cikkének második bekezdése kimondja, hogy a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek tulajdonjogi kérdéseit sarkalatos törvényben kell

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 Korom Ágoston - Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér – Polgári szemle 2015. 11. évfolyam 4-6. szám

⁶ EUMSZ 345. cikk

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

⁸ Kurucz Mihály - Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.) A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT, 2015. pp.147-154.

⁹ Szikora Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica at politica Tomus XV. 1998. pp. 259.

¹⁰ Orosz Flóra – A termőföld mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVI/1. 2018. pp. 178.

szabályozni.¹¹ Ezen rendelkezés összhangban van az EU más tagállamainak Alkotmányával¹², melyek szintén nagy hangsúlyt fektetnek a jogszerzés lehetőségének szigorú keretek között történő szabályozására.¹³ 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 az Alaptörvényből levezethetően, alapjaiban alkalmas a mező- és erdőgazdasági területek védelmére.¹⁴ A jelenleg hatályos Földforgalmi törvény többek között ezt a szerepet tölti be¹⁵, valamint mindezek mellett lefekteti a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverésének jogi alapjait is. Azonban a termőföld árverésekkel kapcsolatos részletes eljárásjogi kérdésekben az ezen törvényhez kapcsolódó végrehajtási rendeletben¹⁶ foglaltakkal való együttes értelmezés szükséges.

1.2 Az agrárjog és a földforgalmi szabályozás szerepe

A mezőgazdasághoz kapcsolódó jogviszonyokat az agrárjog¹⁷ szabályozza, közelebbről vizsgálva a közjogi része korlátozó szerepet tölt be, a magánjogi területének dologi jogi része, mint statikus, valamint a kötelmi része, mint közvetlen dinamikát hordozó eleme alkotja a komplex agrárjogi szabályozás egységét.¹⁸ Ez az összetettség az agrárágazat társadalom számára is nyilvánvaló speciális összetettségéből ered.¹⁹ Ebből is látható, hogy az agrárjog nem egy szűken behatárolt jogterület, egyetértek a CEDR álláspontjával²⁰, miszerint érdemes az agrárjogot tágabb értelmezését alkalmazni. Az agrárjogi szabályozás tárgyait Fodor László értelmezésében négy csoportra oszthatjuk. A szabályozás tárgya lehet a mezőgazdasági tevékenység, a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem és a mezőgazdasági termék.²¹

¹¹ Magyarország Alaptörvénye - 2011. április 25. P) (2)

¹² Hornyák Zsófia - A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017/4. pp. 188–204.

¹³ Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám pp. 55.

¹⁴ 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) pp. 40.

¹⁵ Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Az új földforgalmi törvényről - Östermelő 4. sz. 2013. pp. 7-10.

¹⁶ 191/2014. (VII. 31.) Kormány rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól

¹⁷ Novotni Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. sz. 1991. pp. 275.

¹⁸ Kurucz Mihály - Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám pp. 85.

¹⁹ Szilágyi János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004. pp. 542.

²⁰ Erkki J. Hollo- president of CEDR - Mission and function of CEDR in the EU - Journal of Agricultural and Environmental Law - 3/2007 pp. 14-15.

²¹ Fodor László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005 pp. 22.

Az agrárjog mezőgazdasági üzemben belüli, ezáltal a termelés tárgyi oldalán megjelenő földjogi része foglalja magába a földtulajdon, a földhasználat és a földnyilvántartás szabályait.²² Törvényi szinten jelenleg ezt a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (továbbiakban: Fftv. vagy Földforgalmi törvény) szabályozza. Továbbá a földárverésekhez kapcsolódóan az árverésre vonatkozó szabályokat 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. Kormányrendeletben²³ nyilvánul meg. A megszokottól eltérően ezen árverések lebonyolítására az önálló bírósági végrehajtó személye helyett a területileg illetékes kormányhivatal lett kijelölve.²⁴ 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.

1.2.1 Az elővásárlási jog a földforgalom során

Az elővásárlási jog gyökerei egészen a római jogig nyúlnak vissza, ahol a pactum protiméseos tipikusan az adásvételnél előforduló mellékegyezmény volt.²⁵ Az elővásárlási jog nem dologi jog, hanem egyértelműen a kötelmi jog különös részébe tartozó, kötelmi sajátosságokkal rendelkező jogintézmény.²⁶ A földforgalmi elővásárlási jog, a hazai jogértelmezésben az Agrárjog kötelmi jogi részében foglal helyet. Ezzel szemben például az osztrák OPTK-ban és német BGB-ben a dologi és kötelmi elővásárlási jogfogalma is megtalálható.²⁷ A mező- és erdőgazdasági területekre speciális elővásárlási jogok érvényesülnek²⁸. A jelentlegi

²² Prugberger Tamás - Adalékok az agrárjog jogrendszerbeli elhelyezéséhez - Jogtudományi közlöny 45. évfolyam 5. szám 1990. pp. 178.

²³ 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezi eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól

²⁴ Ezzel kapcsolatban még részletesebben: 1.3.2 fejezet

²⁵ Földi András - Hamza Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1998. pp. 510.

²⁶ Szilágyi János Ede - A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre - Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV. 2006. pp. 516-517.

²⁷ Pusztahelyi Réka- Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban - Miskolci Jogi Szemle, 2009. (IV. évf.) 2. szám pp. 97-98.

²⁸ Leszkó László - A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései - Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica, 2004/1. pp. 393.

földforgalmi rezsimben az elővásárlási jog egy kifejezetten hangsúlyos és nagyon komplex rendszert képez.²⁹ A termőföldek esetén az elővásárlási jog érvényesülését szabályozó jogszabályi rendelkezések többszintűek, és nem mindenben koherensek.³⁰ Az elővásárlásra jogosultak prioritását igazolja, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv már az eljárás első szakaszában ellenőrzi a fennálló elővásárlási jogokat és azok sorrendjét, valamint gyakorlásuknak feltételeit³¹. Megfordítva a kérdést, bizonyos szempontból korlátozva vannak az elővásárlásra nem jogosult vevők a földforgalom során³², 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 ezen jogával élni kíván.³³ A termőföld sajátos jellegéből adódóan a tulajdonviszonya is speciális, ebből kifolyólag indokolt, hogy az állam korlátok felállításával beavatkozzon a földpiac működésébe, amelynek meghatározó eszköze az elővásárlási jog. A gyakorlatban ez a korlátozás azt eredményezi, hogy sem a tulajdonos, sem a vevő nem élvezheti a kötelelem során a szabad partnerválasztás jogát.³⁴ Ez a beavatkozás annak ellenére is indokolt, hogy a szerződési szabadság bizonyos fokú korlátozásával jár.³⁵ A földtulajdont sajátos vagyoni és természeti tulajdonságok jellemzik, a föld véges jószág volta, kitett kockázatérzékenysége, nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, mind olyan körülmények, amelyek adott esetben indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését.³⁶ A Földforgalmi törvény szerinti földvásárlás esetén, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy

²⁹ Raisz Anikó – A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXV. 2017. pp. 440.

³⁰ Bobvos Pál - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása - Acta Universitatis Szegediensis. Acta juridica et politica. Tomus LXVI. Fasc. 3. 2004. pp. 4.

³¹ 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.

³² 18/1992. (III. 30.) AB határozat

³³ 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.

³⁴ Jani Péter - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog az új földtörvény tervezetének tükrében. In: P. Szabó Béla, Szemesi Sándor (szerk.): Profectus in Litteris V., Előadások a 10. debreceni állam- és jogtudományi doktorandusz konferencián - Debreceni Egyetem Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola, Debrecen, 2013. pp. 149-150.

³⁵ Jani Péter - A földbirtok-politika alkotmányossága - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól - Glossa Iuridica Civilisztika - III. évfolyam 1. szám pp. 63.

³⁶ Gál Enikő - A földszerzés alkotmányjogi alapjairól – Jogtudományi Előadások az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Doktori Iskolájának Konferenciáján – Agrár és szövetkezeti jogi szekció 2016. pp. 31.

a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.³⁷ Az elővásárlásra jogosultak Földforgalmi törvényben foglalt ranghelyének feltételeit kézenfekvőbb vizuálisan szemléltetni (1. táblázat).

Ranghely	Elővásárlásra jogosult
1.	állam
2.	legalább 3 éve tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)
3.	legalább 3 éve földhasználó
4.	helyben lakó szomszéd, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában
5.	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
6.	helyben lakó
7.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

1. táblázat: Elővásárlási sorrend termőföld adásvétele esetén³⁸

Megállapítható, hogy a mező- és erdőgazdálkodási területek földforgalma esetében a közös tulajdonostárs az államot követő ranghelyen áll az elővásárlási jogosultak között. Továbbá kiemelt szerepe van az elővásárlásra jogosult szerződő félnek, az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultakkal szemben.

1.2.2 A közös tulajdon megszüntetésének kérdése

A termőföldek, illetve a termőföldekhez kapcsolódó különböző vagyoni értékű jogok tekintetében tipikusnak mondható a közös tulajdon fennállása.³⁹ Ezen közös tulajdonban lévő földeket érintő adás-vétel esetén külön vizsgálatot tesz szükségessé a tulajdonostársak joghelyzete az elővásárlási jog intézményéhez kapcsolódóan.⁴⁰ A közös tulajdon kérdése nem

³⁷ Fftv. 28/A. §

³⁸ Balogh Brigitta, Gósz Zoltán – Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 3. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2020. pp. 20.

³⁹ Hegyes Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum iuridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009. pp. 155.

⁴⁰ Hegyes Péter - A földforgalmi törvény a gyakorlatban – avagy az utolsó öt oldal In: Gellén Klára (szerk.) - Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára. Szeged: Iurisperitus Bt. 2017. pp. 119.

csak a hazai agráriumban vet fel problémákat, hanem többek között az Egyesült Királyság területén is szembe kell nézniük a gazdálkodóknak az ebből adódó kihívásokkal.⁴¹ A hazai mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladatként kezeli. Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 2 millió 400 ezer hektáron 1 millió 60 ezer földrészlet áll osztatlan közös tulajdonban⁴². Az osztatlan közös földtulajdon vitathatatlanul a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya. A közös tulajdonban lévő termőföldek használata a közös tulajdoni természetükből adódóan nehézkes, egyes esetekben szinte lehetetlen.⁴³ A 2015-ös évtől kezdődően a Földművelésügyi Minisztérium támogatásával az ország valamennyi megyéjében elkezdődtek az osztatlan közös tulajdonú földek kimérései.⁴⁴ Továbbá enyhítésként a földvásárlás során nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházás esetében, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor.⁴⁵ Valamint 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 ad a törvény.⁴⁶ A jogalkotó álláspontja számos esetben a közös tulajdon megszüntetésére irányul, amelynek gyakorlati megtestesülése a jogszabálmódosításokban visszaigazolódni látszik.⁴⁷

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

⁴¹ Donald RENNIE, O.B.E., M.A., LL.B, W.S - Some aspects of Agricultural Law in Scotland - Chapter: Common ownership (An edited version of a lecture given in the University of Miskolc on Thursday, 17 April 2008) - Journal of Agricultural and Environmental Law 6/2008, pp. 44-45.

⁴² Andréka Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló XXIV. évf. 2020.IV.05. pp. 32.

⁴³ Holló Klaudia - Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről – Themis az ELTE Állam - és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata 2014. június pp. 56.

⁴⁴ Orlovics Zsolt, Kovács László, Csegődi Tibor László, Battay Márton Balázs, Cseszlai István, Györffy Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. pp. 43.

⁴⁵ Borsi László - Adó-kódex - A termőföld megszerzésével kapcsolatos korlátok - CompLex Kiadó Kft. 28. évf. 9. sz. 2019. pp. 63.

⁴⁶ 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 16.§ (1-6)

⁴⁷ Balogh Brigitta, Gósz Zoltán – Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 3. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2020. pp. 20.

1.3 A bírósági végrehajtásra vonatkozó szabályok

A végrehajtási eljárásokról szóló törvény rendelkezései szerint az adós tulajdonában lévő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlannyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.⁴⁸ Ez alól kivételt képeznek, a 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (továbbiakban Csődtv. vagy Csődtörvény) által rögzített ingatlanok, amelyeket a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonaként figyelembe venni és így mentes a végrehajtás alól is.⁴⁹ Az ingatlan árverés csak végső megoldás lehet a végrehajtási eljárás során, ezt az elvet a hatályos szabályozás is megerősíti, ebből adódóan kizárólag abban az esetben kerülhet rá sor, ha más eljárási cselekmények nem vezettek eredményre. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az adós ellen a fokozatosság elvének⁵⁰ alkalmazásával végzett eljárás során kizárólag a legvégső elem lehet az ingatlan végrehajtás.⁵¹ Az ingatlanárverések kivételes csoportjába tartozó mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek árverésében ezen elv érvényre jutása fokozottan indokolt. A termőföldek speciális szerepéből következően a gyakorlatban is megmutatkozik a megszokottól eltérő végrehajtási eljárásrend, mivel ezen árverések egyes részfolyamatai 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 hatáskörébe tartozó részfolyamatokká váltak⁵². Valamint az érintett agrárjogi szabályozások miatt speciális eljárásjogi szabályok felállítása vált szükségessé. Ebben a fejezetben ezeket az eljárásjogi szabályokat mutatom be.

1.3.1 Az elővásárlási jogosultság az árverések során

Ha online ingatlan árverés során az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt, ide sorolva az osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársat is és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi

⁴⁸ Vht. 136.§ (1)

⁴⁹ Csődtv. 4. §. (3)

⁵⁰ Mikó Gergely - Ingatlan-végrehajtás a bírósági gyakorlatban - Gazdaság és Jog 20. évfolyam 7-8. szám 2012. pp. 28.

⁵¹ Petkó Mihály - A végrehajtás fokozatosságából eredő következtetések az ingatlan árverés intézményével kapcsolatban - Gazdaság és Jog 25. évfolyam 6. szám 2017. pp. 16.

⁵² Árvr. 1. § (1)

előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.⁵³

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

1.3.2 Közös tulajdon árverése

Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan árverésének két formája létezik. Az egyik eset, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra nem valamennyi tulajdonostárssal szemben jegyeztek be végrehajtási jogot, ebben az esetben az árverés csak az adós tulajdoni hányadára tűzhető ki. Az adós tulajdonostársai az árverés kitűzéséig kérhetik közjegyzői okiratban vagy a végrehajtónál jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatban, hogy az egész ingatlan kerüljön értékesítésre.⁵⁴ Ebben az esetben az ingatlanra az adós kivételével bármelyik tulajdonostárs árverezhet.⁵⁵ A másik esetben bírósági határozat, bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján kell árveréssel megszüntetni az ingatlan közös tulajdonát.⁵⁶ Ekkor a bíróság határozza meg az ingatlan becsértékét, az árverési feltételeket, a költségek viselésének és a befolyt vételár felosztásának módját. Ebben az esetben korlátozás nélkül az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árverezhet.⁵⁷

Megállapítható tehát, hogy mind a két árverési esetben, az árverés sikeressége és az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében az osztatlan közös tulajdonostárs árverésen való részvétele kötöttségek nélkül, a jogszabály által kiemelten biztosítva van.

1.3.3 Szerzősmódok kérdése a mezőgazdasági területek árverése esetén

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

⁵³ Vht. 132/A. § (4a)

⁵⁴ Vht. 161. § (1-2)

⁵⁵ Vht. 161 § (3) a)

⁵⁶ Vht. 162. § (1)

⁵⁷ Vht. 162. § (4)

Kutatómunkám során arra a megállapításra jutottam, hogy a Kúria joggyakorlata⁵⁸ és a Fővárosi Törvényszék ítéletei⁵⁹ is több helyen arra utalnak, hogy az árverésen való szerzés egyfajta eredeti szerzőismódnak minősül, valamint a Ptk. is kimondja⁶⁰, hogy a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai.

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. Kivételt képez, ha ennek jogosultja a végrehajtást kérő követelése miatt felelős vagy a jogosultság alapjául szolgáló szerződés a jelzálogterhelés után keletkezett⁶¹. Továbbá a Vht. úgy határoz a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeket 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.⁶² 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.⁶³ Nem szűnik meg 6 hónapos hatályvesztéssel a szerződés, ha az új tulajdonos ez idő alatt nyilatkozik annak eredeti feltételeivel való vállalkozásáról, 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,

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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

⁶⁰ Ptk. 5:41.§ (4)

⁶¹ Vht. 137.§ (1-2)

⁶² Vht. 137.§ (3)

⁶³ Vht. 137/A.§ (1)

mivel ebben az esetben a földhasználati jogosultság az azt létesítő szerződés megszűnésére irányadó szabályok szerint és időpontban szűnik meg.⁶⁴

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

1.3.4 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslése

A Vht. szabályozása alapján a becstérték közlésének két útja lehetséges, vagy maga a végrehajtó állapítja meg 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány alapján, vagy a másik módja becstérték megállapításának, ha bármelyik fél erre irányuló kérelmére igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítja meg az ingatlan becstértékét.⁶⁵ A mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslése speciális szakértelmet kíván, így ezekben az esetében az az elfogadott, hogy az értébecslés a földhivatal földminősítési szakembereinek, illetve szakértőknek a feladata.⁶⁶ A megkereső az így megállapított becstértéket, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára az árverés során, megküldi a Nemzeti Földügyi Központnak (továbbiakban: NFK).⁶⁷

1.3.5 Végrehajtás alóli mentesség életvitelszerű gazdálkodás esetén

Az ingatlan vagyon nem pusztán vagyontárgyként értékelhető, hanem az a legtöbb esetben az adós létszükségleti, lakhatási igényeit elégíti ki, amennyiben azt az adós elveszíti, gyakorlatilag egzisztenciájának utolsó pillére dől meg.⁶⁸ A termőföld ugyanakkor több, mint pusztai ingatlan vagy termelőeszköz.⁶⁹ Ezen túlmenően a mezőgazdasági hasznosítású földek árverése kapcsán kivételes eset áll fenn, hiszen ez az élelmiszer termelés helyszíne, ebből adódóan nem csak a saját, hanem a környezet más résztvevőinek létszükségletét is biztosítani hivatott. A magyar

⁶⁴ Vht. 137/A.§ a-b)

⁶⁵ Vht. 140.§ (1)

⁶⁶ Olajos István - Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám pp. 105.

⁶⁷ Árvr. 17. §

⁶⁸ Petkó Mihály - A végrehajtás fokozatosságából eredő következtetések az ingatlan árverés intézményével kapcsolatban - Gazdaság és Jog 25. évfolyam 6. szám 2017. pp. 16.

⁶⁹ Fodor László - Gondolatok a földvédelem agrárjogi és környezetjogi kapcsolódási pontjairól in: Csák Csilla (szerk.) Ünnepi tanulmányok Prugberger Tamás professzor 70. születésnapjára - Miskolc, Novotni Alapítvány, 2007. pp. 109-110.

agrárágazat szereplőinek néhány évtizedes agráriparosodási és termésmaximalizálási kitérője után mára már egyértelműen körvonalazódik, hogy az ágazatnak, valamint a termőföldnek nem csak termelési funkciója van, hanem mindemellett el kell látnia bizonyos társadalmi, foglalkoztatási, és környezeti szolgáltatásokat is.⁷⁰ Ezekből a prioritásokból következik, az indokoltsága a törvényi szabályozásnak, miszerint amennyiben az adós élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozik, abban az esetben a minden mást 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.⁷¹

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.

1.4 A közigazgatási jog kapcsolódási pontjai

Az agrárjog áthatja azokat az egyéb jogterületeket, jogágakat, amelyekből elválaszthatatlan logikai egységet képezve szintetizálóik. Ilyen többek között az alkotmányjog, a polgári jog, a pénzügyi jog és a közigazgatási jog is.⁷² A KAP által megfogalmazott célok az agrárviszonyokban előtérbe helyezik a közigazgatási beavatkozás igényét, melynek velejárója az agrárpiaci szereplők szerződéses szabadságának háttérbeszorulása.⁷³ Ilyen például a Földforgalmi törvény értelmében az elővásárlási jog, mint klasszikus polgárjogi jogintézmény, amely a gyakorlatban egy „kvázi közigazgatási” eljárás keretén belül valósul meg.⁷⁴

⁷⁰ Ángyán József - Szalai Tamás - Fodor Zoltán - Lőrinci Renáta - Nagy Gábor - A földhasználat alakulása - In: Szerk.: Stefanovits Pál, Szerk.: Michéli Erika A termőföld jelentősége a XXI században. Budapest: MTA TKK, 2005. pp. 10-14.

⁷¹ Vht. 91. §

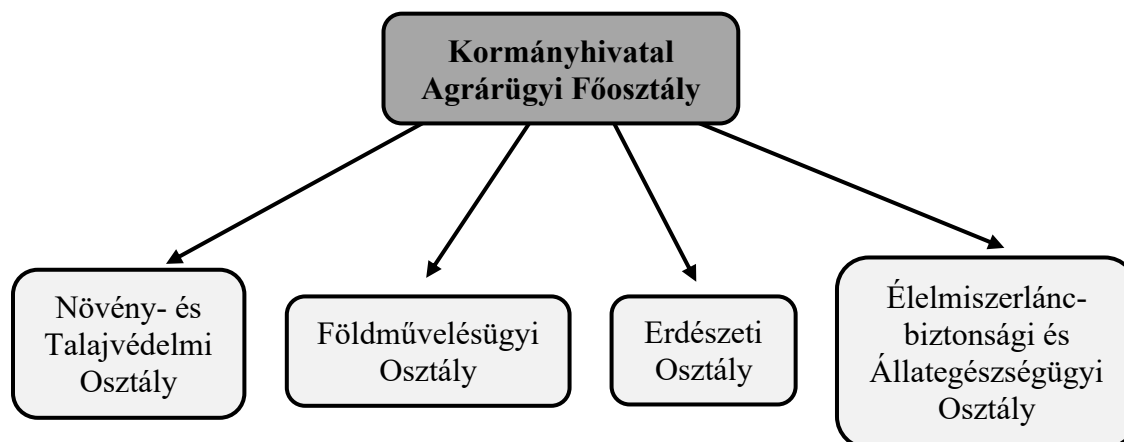
⁷² Horváth Gergely - A környezetjog és az agrárjog közeledése, találkozása és metszete a magyar jogrendszerben - Állam- és jogtudomány XLVIII/2 2007. pp. 337.

⁷³ Tanka Endre - Az agrárjog fogalma és helye a magyar jogrendszerben - Magyar jog – 52. évfolyam 7. sz. 2005. pp. 400.

⁷⁴ Olajos István - Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban. In: Barzó Tímea - Juhász Ágnes - Leszkoven László - Pusztahelyi Réka (szerk.): Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára. - Novotni Alapítvány, 2015, pp. 375.

1.4.1 A kormányhivatal, mint szakigazgatási szerv

Az agrárigazgatás magába foglalja az agrártevékenységhez kapcsolódó hatósági és igazgatási rendhez kapcsolódó intézményi keretet (1. ábra), valamint anyagi jogi és eljárási rendet.⁷⁵



1. ábra: A Borsod-Abaúj-Zemplén, valamint a Heves megyei kormányhivatal⁷⁶ keretén belül működő mezőgazdasági szakigazgatási szervek⁷⁷

A mezőgazdasági szakigazgatási szervek illetékességi területe általában megegyezik azon fővárosi vagy megyei kormányhivatal illetékességi területével, amelynek a szakigazgatási szerveként működnek.⁷⁸

1.4.2 A kormányhivatal szerepe az árverés során

A megyei kormányhivatal, mint 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.⁷⁹ A végrehajtónak, mint megkeresőnek, abban az esetben, ha a végrehajtási eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek érintve vannak, az értékesítés feltételeinek létrejöttétől számított 60 napon belül fel kell keresnie a föld fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalt, mint végrehajtási feladatkörében eljáró mezőgazdasági igazgatási szervet.⁸⁰ Ezzel a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtása során a végrehajtási eljárás második

⁷⁵ Csák Csilla - Agrárpolitika, agrárigazgatás – Nemzeti Közszerológati Egyetem - 2014. pp. 14.

⁷⁶ Egyéb más megyék esetén eltérés lehet.

⁷⁷ 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról

⁷⁸ Csák Csilla - Agrárpolitika, agrárigazgatás – Nemzeti Közszerológati Egyetem - 2014. pp. 14.

⁷⁹ Papp-Lada Beáta - Kommentár az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényhez

⁸⁰ Árvr. 1. § (1)

szakaszában megkezdődik, az árverés kitűzése, az árverési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés lefolytatása a megyei kormányhivatal feladatkörébe tartozik.⁸¹

A kormányhivatal további feladata a szükséges igazolások kiállítása, melyek a megyeszékhelyeken működő megyei kormányhivatal agrárügyi főosztályának földművelési osztályán történik. A kormányhivatal az ügyfél erre irányuló kérelemére hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az ügyfél földművesnek minősül vagy a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint⁸² tulajdonjogot szerezhet, valamint azt, hogy megfelel az ugyanezen törvény által megszabott további kritériumoknak⁸³. A hatósági bizonyítvány a föld tulajdonjogának megszerzésére nem jogosít, kizárólag a kérelemben megjelölt földnek a végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő árverezésén való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását állapítja meg.⁸⁴ Az árverésen történő részvételhez kiállított hatósági bizonyítvány tartalmazza a Földforgalmi törvény szerinti legfeljebb 20 km-es távolságra⁸⁵ vonatkozó feltétel fennállását, itt fontos megjegyezni, hogy ezen kritérium teljesülése a törvényben betöltött funkciójától eltérően, az árverésen való részvétel feltételeként kerül elbírálásra.⁸⁶ A mezőgazdasági területek árverésének lebonyolítása a megszokottaktól eltérő módon, nem a megyei kormányhivatalok hivatali helyiségében zajlik, hanem a jogszabályi rendelkezés értelmében az árverezendő föld fekvése szerinti járási hivatal erre kijelölt helyiségében történik.⁸⁷

Ennek kivitelezése a kormányhivatali dolgozók feladatát nehezíti, a járási hivatalok nem minden esetben rendelkeznek erre a célra igénybe vehető helyiségekkel, valamint az eljárásokra fordított idő jelentős részét az odautazás teszi ki.⁸⁸ Ez a kevésbé hatékony metódus abban az esetben elkerülhető lenne, amennyiben a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek árverését helyben a megyei kormányhivatal hivatali helyiségében tartanák. Ez a módosítás az árverezők szempontjából nem jelentene számottevő változást, mivel a dolgozatban korábban tárgyalt, árverésekhez szükséges igazolások kiállítása érdekében szintén személyesen kell

⁸¹ Lásd részletesebben: 2.3, 2.5 fejezetek

⁸² Fftv. 10. §

⁸³ Fftv. 16. § (1), 27.§ (2) b), bb)

⁸⁴ 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 40. § (1)

⁸⁵ Fftv. 18. § (1) e)

⁸⁶ Árvr. 5. § (1) d)

⁸⁷ Árvr. 2. § (3)

⁸⁸ Nevük elhallgatását kérő kormányhivatali dolgozókkal folytatott tárgyalásaimból nyert információim alapján.

megjelenniük ezen a helyszínen. Kutatásokat végeztem a járási hivatal árverési helyszíneként való megjelölését illetően, azonban erre vonatkozóan semmilyen logikus magyarázatot nem találtam. Kijelenthető, hogy a föld fekvése szerint illetékes járási hivatalok bevonása nem indokolt és a megszokottól eltérő.

Összegezve, a kormányhivatali dolgozókkal folytatott beszélgetéseimre és a szabályozás vizsgálatára alapozva arra a következtetésre jutottam, hogy a lefolytatott árverés jogszabály által meghatározott helyszínével kapcsolatban hatékonysági vizsgálat lefolytatását javaslom.

1.4.3 A közigazgatási bíróság szerepe a jogorvoslatban

A mezőgazdasági igazgatási szerv, mint közigazgatási szereplő folytatja le a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek árverezését⁸⁹. Ennek gyakorlati szempontból többek között a jogorvoslattételi lehetőség kapcsán van jelentősége. A korábbi jogorvoslati szabályozás szerint első és másodfokon a megyei kormányhivatal, harmadfokon pedig a megyei közigazgatási és munkaügyi bíróság járt el⁹⁰. A végrehajtást foganatosító szerv eljárása miatt a végrehajtási kifogást a felügyeleti szerve, ennek hiányában a közigazgatási bíróság bírálja el.⁹¹ Kutatómunkám során megvizsgáltam a témát érintő kúriai ítéleteket is, melyekből a vitás kérdésekre kaphatunk választ.⁹² A gyakorlatban visszatérően előforduló eset, hogy az ingatlanügyi hatóság nem az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény⁹³ (továbbiakban: Inytv), mint *lex generalis*, hanem a Vht.⁹⁴, mint *lex specialis* értelmében köteles kézbesíteni a tulajdonostársak részére a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatát. Ezen mulasztás számos esetben megalapozhatja a jogorvoslati igény érvényesítése esetén az ingatlanügyi hatóság kártérítési felelősségét.⁹⁵

⁸⁹ Árvr. 1. § (1)

⁹⁰ Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság - dr. Rakos Eszter bíró – Kaposvár, 2017. június 7. - ügyszám: K. 27.017/2017/9.

⁹¹ 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról 131.§ (4)

⁹² 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.

⁹³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 52. §

⁹⁴ Vht. 138. § (4)

⁹⁵ Gyovai Márk - Kiss-Kondás Eszter - Kormos Erzsébet - Lukács Tamás - Nagy Adrienn - Schadl György in: Wopera Zsuzsa, Gyovai Márk (szerk.) - Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához – 2017. január 02. pp.185

2. A mezőgazdasági területek árverése a gyakorlatban

2.1 Az eljárásjogi szabályozás fejlődése

A mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek árverés útján történő értékesítését szabályozó végrehajtási rendelet a 2014. július 31-ei közlönyállapota óta számos főbb változtatáson esett át (2. táblázat). A közlönyállapotban még illetékesként a kormányhivatal földművelésügyi igazgatósága szerepelt, azonban ez 2015. április elsejével⁹⁶ 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 árverésre irányuló megkeresésre megszabott 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 árverést⁹⁷. Valamint az árverési hirdetmény kitűzésének határidejét 15 napról 45 napra változtatta ugyanez a módosító kormányrendelet⁹⁸.

A részvétel feltételeit érintő fontos módosítás történt 2018. június 19. napjával, miszerint a Fftv. szabályozása szerinti legfeljebb húsz kilométeres távolságra vonatkozó feltételek nem teljesülése esetén az árverezni kívánó személy nem vehet részt az árverezésen⁹⁹. 2018. október 14.-e óta a megkeresőnek igazolnia kell, hogy a becsérték megállapítását tartalmazó döntést megküldte a NFK-nak, ennek hiányában az árverés nem kerülhet kitűzésre.¹⁰⁰ Korábban a megismételt árverés sikertelensége esetén a magyar állam köteles volt árverési nyertesként tulajdont szerezni, kezdetben a becsértéken, később már csak 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

⁹⁶ 70/2015. (III. 30.) Korm. rend. 250. §. (2) j)

⁹⁷ 523/2017. (XII. 29.) Korm. rend. 5. §, 6 §, 13. § a)

⁹⁸ 523/2017. (XII. 29.) Korm. rend. 13. § b)

⁹⁹ 103/2018. (VI. 11.) Korm. rend. 21. §

¹⁰⁰ Árvr. 2/A. §

érkezik az ügyben, a végrehajtó újraindítja a megkeresést a kormányhivatal felé egy újabb árverezési eljárás lefolytatása érdekében.¹⁰¹ Jogorvoslat lehetőségeként az árverés jegyzőkönyvben nem foglalt egyéb közigazgatási eljárási cselekményeinek fellebbezéssel való támadhatóságára vonatkozó rész 2019. december 30.-ánl hatályon kívül lett helyezve¹⁰². Módosítás továbbá, hogy a becsérték közlésére előírt Nemzeti Földalapkezelő szervezet helyett a Nemzeti Földügyi központ került a kormányrendeletbe 2019. július 1.-el.¹⁰³

Hatálybalépés		Módosító rendelet	Módosítás összefoglalása
2014. július 31.		-	Közlönyállapot
2015. április 1.		70/2015. (III. 30.) Korm. rend.	Illetékességi szabályok módosítása, jogerős árverési jegyzőkönyvről szóló rendelkezések beiktatása.
2018. január 3.		523/2017. (XII. 29.) Korm. rend.	Árverési nyertes nemfizetése esetén jogátszállás, határidők változása.
2018. június 19.		103/2018. (VI. 11.) Korm. rend.	Résztétel feltételeinek módosítása, „20 kilométeres kritérium” beiktatása.
2018. október 14.		186/2018. (X. 9.) Korm. rend.	Megkereső igazolási kötelezettsége, sikertelen árverést követő eljárás változása.
2019. december 30.		360/2019. (XII.30.) Korm. rend.	Közigazgatási eljárás fellebbezéssel való támadhatóságának hatályon kívül helyezése.
2019. július 1.		159/2019. (VI. 28.) Korm. rendelet	Nemzeti Földalapkezelő szervezet helyett Nemzeti Földügyi központ

2. táblázat: A 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet módosításai.

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.

¹⁰¹ 186/2018. (X. 9.) Korm. rend. 10. §

¹⁰² 360/2019. (XII.30.) Korm. rend. 133. § (3) b)

¹⁰³ 159/2019. (VI. 28.) Korm. rendelet 47. §

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 kormányhivatalt¹⁰⁴, mint mezőgazdasági igazgatási szervet, az árverés közzététele és lefolytatása érdekében. A megkeresés adattartalma¹⁰⁵ a Vht. ingatlanárverési hirdetményekre vonatkozó szabályozásaival nagy hasonlóságot mutat.¹⁰⁶ Ezen felül kötelező elem még többek között a föld becsértéke, melynek kapcsán fontos megjegyezni, hogy a becsérték megállapításakor a meghozott döntését meg kell küldeni az NFK részére is¹⁰⁷. Továbbá megállapításra kerül a Vht. ide kapcsolódó rendelkezéseinek¹⁰⁸ megfelelően a legalacsonyabb vételi ajánlat összege is. Továbbá a megkeresésben meg kell jelölni azt is, ha az adós és annak tulajdonostársai együttesen kérték, hogy az egész föld vagy az általuk tulajdonolt földrészletek összességét együttesen árverezzék el. Ebben az esetben kérheti a tulajdonostárs, hogy az ő tulajdonrészét becsértéken alul árverezzék.¹⁰⁹

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy az Árvr. úgy határoz¹¹⁰, hogy csak a rendeletben foglalt feltételeknek¹¹¹ 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

Végrehajtási eljárás keretében a mező- és erdőgazdasági területek árverésen történő értékesítését 2014 május 1.-ét követően csak a földforgalmi törvényben meghatározott rendelkezések szerint lehet lefolytatni. Ennek értelmében az eljárás elengedhetetlen része a nyilvános meghirdetés biztosítása.¹¹² A megkeresés alapján a területileg illetékes megyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a megkereséstől számított 45 napon belül

¹⁰⁴ Orlovics Zsolt, Kovács László, Csegődi Tibor László, Battay Márton Balázs, Cseszlai István, Györffy Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. pp. 41-42.

¹⁰⁵ Árvr. 1. § (2)

¹⁰⁶ Vht. 143. § (1) a-e)

¹⁰⁷ Árvr. 17. §

¹⁰⁸ Vht. 147. § (2) és (3) vagy a 204/B. §

¹⁰⁹ Árvr. 15. § (2)

¹¹⁰ Árvr. 15. § (3) b)

¹¹¹ Lásd részletesebben: 2.4 fejezet

¹¹² Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám pp. 68-69.

kitűzi az árverési hirdetményt.¹¹³ 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 szolgálmat, 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 számára. Tartalmaznia kell még a föld becsértékét, az árverési előleg és a licitdíj összegét, az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét és a licitkűszöböt. 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 árverezőköt érintő egyéb eljárással kapcsolatos információkat.¹¹⁴

Az elkészített árverési hirdetményt 8 napon belül kézbesíteni kell az végrehajtást kérőnek és az adósnak, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogokkal bíró személyeknek. Amennyiben a föld közös tulajdonban áll, abban az esetben kivétel nélkül minden tulajdonostárshoz el kell juttatni. Kifüggesztés céljából meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, mivel az árverés kitűzésének tényét rögzíteni kell az ingatlan-nyilvántartásban. Végül az árverési hirdetményt az NFK-hoz, valamint a végrehajtóhoz, mint megkeresőhöz is feltétlenül el kell juttatni.¹¹⁵

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 fogadó bíróság hirdetőtábláján. Ezen túlmenően a kormányhivatal honlapján is meg kell

¹¹³ Árvr. 2. § (1)

¹¹⁴ Árvr. 2. § (2) a-q)

¹¹⁵ Árvr. 3. § (1) h)

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, valamint 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 esedékes¹¹⁶.

2.4 Az árverésen való részvétel feltételei

Mezőgazdasági hasznosítású területre az árverezhet, aki a föld becsértékének 10%-át előlegként letétbe helyezte¹¹⁷ 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 bevételeit képezi. Az árverés megkezdése előtt az előleg és a licitdíj átutalásáról szóló igazolás másolatát az árverést lebonyolító képviselőnek, másnéven kikiáltónak átadja. A Fftv. szerinti kritériumoknak¹¹⁸ való megfelelést az előírásokkal egyező nyilatkozatokkal és hatósági bizonyítvánnyal igazolja. A Fftv. legfeljebb 20 kilométeres távolságra vonatkozó feltételeknek¹¹⁹ 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. biztosít¹²⁰ számára a föld eladása esetére elővásárlási jogot.¹²¹ Földárverésen a Fftv. szerint nem árverezhet külföldi természetes személy, a magyar államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága,

¹¹⁶ Árvr. 2.§ (3)

¹¹⁷ Orlovics Zsolt, Kovács László, Csegődi Tibor László, Battay Márton Balázs, Cseszlai István, Györffy Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. pp. 41.

¹¹⁸ Fftv. 35. § (3) és Fftv. 13-15. §

¹¹⁹ Fftv. 18. § (1) e)

¹²⁰ Fftv. 18. § (1-4)

¹²¹ Vht. 123.§ (2) a-c) és (3)

ezek bármely szerve.¹²² 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 húsz évig hatályban lévő Termőföldről szóló törvény (továbbiakban: Tft.) is hasonlóan szigorúan szabályozta.¹²³ Jelenleg korlátozás nélkül a magyar állam, korlátozással pedig a bevett egyház, a jelzálog hitelintézet és az illetékes települési önkormányzat tehet vételi ajánlatot.¹²⁴ Abban az esetben ha az árverező elővásárlásra jogosult, az nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen.¹²⁵

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 legalább 50%-a, kivétel ez alól a tanya, amely esetében a becsérték 70%-a, illetve amennyiben az adósnak az árverés tárgyát képező tanya az egyetlen lakóingatlana és egyben a lakhelye is az elmúlt 6 hónapban, akkor a becsérték a legalacsonyabb érvényesen tehető vételi ajánlat.¹²⁶ A licitküszöb 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

¹²² Fftv. 9.§ (1) a-c)

¹²³ Csák Csilla - A földtulajdoni és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltozástól napjainkig - Agrár- és Környezetjog 2007. 2. szám pp. 8.

¹²⁴ 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.

¹²⁵ Árvr. 5.§ (5)

¹²⁶ Árvr. 7. § (3)

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.¹²⁷ Érvényes vételi ajánlatnak a minimálárát elérő első három licit minősül és amennyiben az első helyen álló vevő nem utalja át a vételárát határidőben, abban az esetben az utána 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 árát, illetve ha a vevő nem szerezhet tulajdont a földön vagy nem utalta át a határidőben a vételárát.¹²⁸

Az ismételt árverés eredménytelensége esetén sikertelen az árverés, amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezése¹²⁹ alapján a tulajdonszerzés jóváhagyása megtagadásra kerül, vagy az árverés sikertelen, a kormányhivatal megkeresése alapján a végrehajtó a Vht. szabályai szerint¹³⁰ közzéteszi a föld folyamatos árverezése iránti hirdetményét. A hirdetmény közzétételét követően, ha a földre írásban vételi ajánlat érkezik a végrehajtóhoz¹³¹, az ajánlat érkezésétől számított 30 napon belül az árverés újbóli kitűzése, az árverési hirdetmény közzététele, valamint az árverés lefolytatása érdekében a végrehajtó ismét megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet.

Kutatómunkám során vizsgáltam a COVID-19 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, ugyanakkor a vonatkozó határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő napon újrakezdődnek.¹³²

¹²⁷ Árvr. 8. § (4-6)

¹²⁸ Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám pp. 74.

¹²⁹ Fftv. 35. § (7)

¹³⁰ Vht. 159. § (1)

¹³¹ Vht. 159. § (3a)

¹³² 122/2020. (IV. 16.) Korm. rend. A Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a veszélyhelyzet ideje alatt egyes agrárszabályozási tárgyú rendelkezések eltérő alkalmazásáról 6. §

2.6 A közös tulajdonban lévő földek árverésének szabályai

Amennyiben az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzése előtt együttesen rendelkeznek arról, hogy az általuk tulajdonolt földrészleteket összességében árverezzék el, akkor az említett területet együttesen kell árverezni.¹³³ 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.¹³⁴ 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 árverezhet.¹³⁵ A földre az adós kivételével bármelyik tulajdonostárs árverezhet, amennyiben megfelel a rendeletben foglalt előfeltételeknek.¹³⁶ Fontos megjegyezni, hogy abban az esetben, ha a tulajdonostárs az Földforgalmi törvényben foglalt 20 kilométeres kritériumnak¹³⁷ nem felel meg kizárásra kerül az árverésből, annak ellenére, hogy az osztatlan közös tulajdonban érdekeltként szerepel.

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.

¹³³ Árvr. 15. § (1-2), (3) a)

¹³⁴ Árvr. 15. § (3) b-e), (4)

¹³⁵ Árvr. 16. §

¹³⁶ Árvr. 5. §

¹³⁷ Fftv. 18. § (1) e)

3. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok

3.1 Az osztatlan közös tulajdonostárs árverésen való részvételének korlátoltai

Kutatásom során külön figyelmet fordítottam többek között a közös tulajdon megszüntetésének előtérbe helyezésére tett intézkedésekre az árverések során.¹³⁸ Ezen jogalkotói akarat az agrárszabályozás más területein is külön kitüntetett figyelmet kap, mint például a mezőgazdasági területek felaprózódása elleni és birtokegyesítési törekvések az Fftv. vitaanyagában¹³⁹. Megállapítom, hogy az osztatlan közös tulajdonostárs elővásárlási jogáról szóló szabályozás a kormányrendeletben a Fftv.-ben meghatározottakkal összhangban van. Ezzel ellenben a 2018. június 19. napjától hatályos módosítás¹⁴⁰ bizonyos esetekben negatívan érinti az általam vizsgált prioritást. Ennek értelmében a 20 kilométeres kritériumnak megfelelő földművesek vehetnek részt az árverésen. Ezzel a jogalkotó érthetően a Fftv.-ben is deklarált földművesek hátrébsorolását célozta meg, viszont itt egy radikálisabb eszközt választva teljesen kizárja az árverésen való részvételből. Ezen kritérium ilyen módon való átemelése a Fftv.-ben betöltött funkciójától eltérő értelmezést nyer. 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 kritériumai¹⁴¹, 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 árverezővel szemben, valamint érvényesíteni sem tudja elővásárlási jogát, mivel kizárásra kerül az árverésből. 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.”¹⁴², valamint „A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti”¹⁴³.

¹³⁸ Lásd részletesebben: 1.3.2 fejezet

¹³⁹ Vidékfejlesztési Minisztérium - Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében, 2012. V. 30. pp.31.

¹⁴⁰ 103/2018 (VI. 11.) Kormány rendelet 21. §

¹⁴¹ Fftv. 18. § (1) e)

¹⁴² Ptk. 5:81. § (5)

¹⁴³ 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. Itt nagyon fontosnak tartom megjegyezni, hogy a 191/2014 Kormányrendelet úgy határoz¹⁴⁴, hogy csak a rendeletben foglalt feltételeknek¹⁴⁵ 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 árverésen¹⁴⁶, annak ellenére, hogy így a birtokösszevonás lehetősége, mint birtokpolitikai cél és jogalkotói akarat is sérül.

3.2 Az elővásárlási jogok érvényesülésének speciális esetei az árverések során

Kutatómunkám során logikai szempontból vizsgáltam a szokásostól eltérő esetekben létrejövő elővásárlási jogok érvényesülésének szabályozását az árverések során.¹⁴⁷ A Földforgalmi törvény kitér arra az eshetőségre, ha két vagy több azonos ranghelyen¹⁴⁸ álló árverező lép be az árverésbe és harmadik fél általi sikeres licittételt 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.¹⁴⁹ Ilyen esetben a kormányhivatal sorsolás útján dönt, ezzel elkerülve a részrehajlás esélyét, melyet a 191/2014. Kormány rendelet erre vonatkozó rendelkezése tesz

¹⁴⁴ Árvr. 15. § (3) b)

¹⁴⁵ Lásd részletesebben: 2.4 fejezet

¹⁴⁶ Árvr. 5. § (1) d)

¹⁴⁷ Lásd részletesebben: 1.3.1 fejezet

¹⁴⁸ Fftv. 35.§ (4)

¹⁴⁹ Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám pp. 66-77.

lehetővé¹⁵⁰. 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 szituáció vizsgálatára térnék ki.

Tanulmányozásom során kerestem a választ arra kérdésre, 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 korábban eredeztethető, mint az elővásárlási jogosultság érvényesítésének igényét az érvényes licitet követően bejelentő másik szintén elővásárlásra jogosult felé. 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.

¹⁵⁰ Árvr. 8. § (6)

3.3 Az árverési szerzőismód a mező- és erdőgazdasági területek esetében

Dolgozatom írása során göröcső alá vettem a mező- és erdőgazdasági területek árverés útján történő értékesítés során létrejövő tulajdonjog szerzőismódját.¹⁵¹ Az árverésen bekövetkező ingatlan szerzőismódjának 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 azonban 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.¹⁵² 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 hónapig áll fenn.

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

¹⁵¹ Lásd részletesebben: 1.3.3 fejezet

¹⁵² Vht. 137.§ (3)

Összefoglaló

Tanulmányomban kiemelten vizsgálom az osztatlan közös tulajdonban álló földek megszüntetésének, mint birtokpolitikai célnak az előtérbe helyezését az árverési eljárások során, valamint a hatályos földforgalmi törvény szerint azonos ranghelyen álló elővásárlási joggal rendelkező árverezők között kialakuló árverésen belüli sorrendiség megállapításának kérdését. Kutatómunkám során külön kitérek az árverésen történő földtulajdon szerződmódjának vizsgálatára is.

Dolgozatomban eredményként kerül megállapításra, hogy amennyiben nem az árveréssel kell megszüntetni egy föld közös tulajdont, de lehetőség lenne az árverezés során a közös tulajdon megszüntetésére, viszont a tulajdonostárs a húsz kilométeres kritériumnak nem tesz eleget, abban az esetben nem vehet részt az árverésen, mivel ezen kritérium ily módon való átemelése a Földforgalmi törvényben betöltött funkciójától eltérő, új értelmezést nyer. Következésképpen a birtokösszevonás lehetősége, mint birtokpolitikai cél és jogalkotói akarat véleményem szerint sérül. Továbbá az osztatlan közös tulajdonostárs elővásárlási joga sem minden esetben biztosított ezáltal.

Indokoltnak tartom továbbá, hogy árverés során a licit nyertese előjogot élvezzen az ugyanazon ranghelyen álló elővásárlási jogosultakkal szemben úgy, mint adásvétel során a szerződő fél a kifüggesztés esetében. Ezt 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.

Dolgozatomban megállapítom, hogy a földek az ingatlanok között is speciális helyen állnak az árverési szerződmód tekintetében. A mező- és erdőgazdasági területek esetében az árverési szerzés semmiképpen sem tekinthető származékos szerzésnek, csak speciális, garanciális feltételekhez kötött olyan szerződmódnak, amely az eredeti szerzés sajátos változata.

Azt a következtetést vonom le továbbá, 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.

Kutatásom során a kormányhivatali dolgozókkal folytatott beszélgetéseimre és a szabályozás vizsgálatára alapozva arra a következtetésre jutottam, hogy a kormányhivatal által lefolytatott árverés jogszabály által meghatározott helyszínével kapcsolatban további hatékonysági felülvizsgálat lefolytatására van szükség.

Tanulmányom során megvizsgálom a COVID-19 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 a kitételrel, hogy a vonatkozó határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő napon újrakezdődnek.

Konklúzióként összefoglalható, hogy az általam vizsgált téma egy speciális, multidiszciplináris, többszörösen komplex szabályozási rendszer, amelynek vizsgálata kellő kihívást jelent számomra a téma feldolgozása során. A jogszabály fejlődésének folyamatát tekintve megállapítható, hogy az elmúlt hat évben, a közlönyállapotot is ideértve, tizenkét különböző állapota volt hatályban a kormányrendeletnek. A vizsgált jogszabály folyamatos változása azt igazolja, hogy az általam feldolgozott téma nem egy kiforrott szabályozás tárgyát képezi, hanem egy a joggyakorlat kihívásaihoz igazodó, mai napig folyamatosan fejlődő szabályrendszert alkot. Ehhez a folyamathoz szeretnék hozzájárulni a dolgozatomban megfogalmazott észrevételeimmal és de lege ferenda javaslataimmal.

Végezetül úgy gondolom, hogy ezen dolgozat megfelelő alapot szolgáltathat akár több jövőbeni kutatómunkám témaválasztásának is. További lehetőségeket látok általánosságban véve az ingatlanárverések, valamint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek, mint speciális árverések összehasonlításában, továbbá a témát érintő hazai és a külföldi joggyakorlatok összehasonlító elemzésben.

Kézirat lezárásának dátuma: 2020. október 18.

Irodalomjegyzék

1. ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló XXIV. évf. 2020.IV.05.
2. ÁNGYÁN József – SZALAI Tamás – FODOR Zoltán – LŐRINCI Renáta – NAGY Gábor – A földhasználat alakulása - In: Szerk.: Stefanovits Pál, Szerk.: Michéli Erika A termőföld jelentősége a XXI században. Budapest: MTA TKK, 2005.
3. BALOGH Brigitta – GÓSZ Zoltán – Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 3. - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2020.
4. BOBIVOS Pál – A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása - Acta Universitatis Szegediensis. Acta juridica et politica. Tomus LXVI. Fasc. 3. 2004.
5. BOBIVOS 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)
6. BORSI László – Adó-kódex - A termőföld megszerzésével kapcsolatos korlátok - CompLex Kiadó Kft. 28. évf. 9. sz. 2019.
7. CSÁK Csilla – A földtulajdoni és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltozástól napjainkig - Agrár- és Környezetjog 2007. 2. szám
8. CSÁK Csilla – Agrárpolitika, agrárgazgatás – Nemzeti Közszerológiai Egyetem, Vezető- és Továbbképzési Intézet – 2014.
9. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről - Östermelő 4. sz. 2013.
10. 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
11. CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám
12. FODOR László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005
13. FODOR László - Gondolatok a földvédelem agrárjogi és környezetjogi kapcsolódási pontjairól in: Csák Csilla (szerk.) Ünnepi tanulmányok Prugberger Tamás professzor 70. születésnapjára - Miskolc, Novotni Alapítvány, 2007.
14. FÖLDI András - HAMZA Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1998.

15. GÁL Enikő – A földszerzés alkotmányjogi alapjairól – Jogtudományi Előadások az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Doktori Iskolájának Konferenciáján – Agrár és szövetkezeti jogi szekció 2016.
16. GYOVAI Márk – KISS-KONDÁS Eszter – KORMOS Erzsébet – LUKÁCS Tamás – NAGY Adrienn – SCHADL György – in: Wopera Zsuzsa, Gyovai Márk (szerk.) - Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatosításához – 2017. január 02.
17. GYOVAI Márk – KISS-KONDÁS ESZTER - Agrár- és Környezetjog - A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai 2016. 20. szám
18. HEGYES Péter - A földforgalmi törvény a gyakorlatban – avagy az utolsó öt oldal In: Gellén Klára (szerk.) - Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára. Szeged: Iurisperitus Bt. 2017.
19. HEGYES Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum iuridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009.
20. HOLLÓ Klaudia - Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről – Themis az ELTE Állam - és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata 2014. június
21. HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017/4.
22. HORVÁTH Gergely – A környezetjog és az agrárjog közeledése, találkozása és metszete a magyar jogrendszerben - Állam- és jogtudomány XLVIII/2. 2007. pp. 337.
23. JANI Péter – A földbirtok-politika alkotmányossága - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog új szabályairól - Glossa Iuridica Civilisztika - III. évfolyam 1. szám
24. JANI Péter - A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog az új földtörvény tervezetének tükrében. In: P. Szabó Béla, Szemesi Sándor (szerk.): Profectus in Litteris V., Előadások a 10. debreceni állam- és jogtudományi doktorandusz konferencián - Debreceni Egyetem Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola, Debrecen, 2013.
25. KOROM Ágoston – Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér – Polgári szemle 2015. 11. évfolyam 4-6. szám
26. KURUCZ Mihály – Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám
27. KURUCZ Mihály – Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.) A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT, 2015.

28. LESZKOVEN László – A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései - Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica, 2004/1.
29. MIKÓ Gergely - Ingatlan-végrehajtás a bírósági gyakorlatban - Gazdaság és Jog 20. évfolyam 7-8. szám 2012.
30. NOVOTNI Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. sz. 1991.
31. OLAJOS István – Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban. In: Barzó Tímea - Juhász Ágnes - Leszkoven László - Pusztahelyi Réka (szerk.): Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára. - Novotni Alapítvány, 2015, pp. 375.
32. OLAJOS István - Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám
33. ORLOVICS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGŐDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÖRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015.
34. OROSZ Flóra – A termőföld mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban -Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVI/1. 2018.
35. PAPP-LADA Beáta – Kommentár az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényhez
36. PETKÓ Mihály - A végrehajtás fokozatosságából eredő következtetések az ingatlan árverés intézményével kapcsolatban - Gazdaság és Jog 25. évfolyam 6. szám 2017.
37. PRUGBERGER Tamás - Adalékok az agrárjog jogrendszerbeli elhelyezéséhez - Jogtudományi közlöny 45. évfolyam 5. szám 1990.
38. PUSZTAHELYI Réka – Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban - Miskolci Jogi Szemle, 2009. (IV. évf.) 2. szám
39. RAISZ Anikó – A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXV. 2017.
40. SZIKORA Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica at politica Tomus XV. 1998.

41. SZILÁGYI János Ede – A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Miskolc, Tomus XXIV. 2006.
42. SZILÁGYI János Ede – Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása - Agrár- és Környezetjog 2017. 23. szám
43. SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004.
44. TANKA Endre - Az agrárjog fogalma és helye a magyar jogrendszerben - Magyar jog – 52. évfolyam 7. sz. 2005.
45. Vidékfejlesztési Minisztérium - Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében, 2012. V. 30.
46. Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia - 2012 – 2020 „a magyar vidék alkotmánya”

Angol nyelvű szakirodalmak:

47. Carsten CROONENBROECK, Martin ODENING, Silke HÜTTEL – Farmland Values and Bidder Behavior in First-Price Land Auctions - DFG Research Unit 2569 FORLand Working Paper 02, Humboldt-Universität zu Berlin – Berlin, February of 2018.
48. Csilla CSÁK – Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018.
49. Donald RENNIE, O.B.E., M.A., LL.B, W.S – Some aspects of Agricultural Law in Scotland - Chapter: Common ownership (An edited version of a lecture given in the University of Miskolc on Thursday, 17 April 2008) - Journal of Agricultural and Environmental Law 6/2008.
50. Erkki J. HOLLO- president of CEDR - Mission and function of CEDR in the EU - Journal of Agricultural and Environmental Law - 3/2007
51. 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.
52. 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:

53. EUMSZ 345. cikk

- 54. C-463/00.
- 55. C-367/98.
- 56. KAP – Közös agrárpolitika

Hivatkozott jogszabályok:

- 57. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- 58. Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25.
- 59. 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról
- 60. 103/2018. (VI. 11.) Kormány rendelet egyes földügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- 61. 122/2020. (IV. 16.) Kormány rendelet a Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a veszélyhelyzet ideje alatt egyes agrárszabályozási tárgyú rendelkezések eltérő alkalmazásáról
- 62. 159/2019. (VI. 28.) Kormány rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításával, valamint a Nemzeti Földügyi Központ létrehozásával összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról
- 63. 186/2018. (X. 9.) Kormány rendelet egyes agrárszabályozási tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- 64. 191/2014. (VII. 31.) Kormány rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
- 65. 373/2014. (XII. 31.) Kormány rendelet a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól
- 66. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 67. 1994. évi LV. törvény a termőföldről (hatályon kívül helyezve)
- 68. 2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról
- 69. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 70. 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

71. 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
72. 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
73. 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
74. 360/2019. (XII.30.) Korm. rend. a fővárosi és megyei kormányhivatalok működésének egyszerűsítésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról
75. 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.) Kormányrendelet és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosításáról
76. 70/2015. (III. 30.) Korm. rend. a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

Határozatok és végzések:

77. 18/1992. (III. 30.) AB határozat
78. 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
79. 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.
80. Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság - dr. Rakos Eszter bíró – Kaposvár, 2017. június 7. - ügyszám: K. 27.017/2017/9.
81. 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.

Köszönetnyilvánítás

Az anonimitás megőrzése érdekében eltávolítva.