

Holló Klaudia
Agrárjogi Tanszék
Témavezető: Vass János

A kiemelt oltalom alatt álló természetvédelmi területek állami tulajdonba vételéről

I. Bevezető gondolatok az egyedi jogszabállyal védett természeti területek és értékek állami tulajdonba vételének indokoltságáról

A természet védelme – mint „*a tudományos és kulturális szempontból kiemelkedő jelentőségű természeti értékek megőrzésére, védelmére és meghatározott célú fenntartására*”¹ irányuló olyan tevékenység, amely „*figyelembe veszi az idegenforgalmi, oktatási, ismeretterjesztési, természetjárási, sportolási, egészségügyi, üdülési és gazdasági szempontokat is*”² – az általános környezetvédelemnek pontosan körülhatárolt része, amely elhatárolás a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Tvt.) történt meg.³ A törvény hatálya kiterjed valamennyi természeti értékre, területre, tájra, a velük kapcsolatos minden tevékenységre, valamint a nemzetközi egyezményekből és együttműködésből fakadó természetvédelmi feladatokra.⁴

A természeti értékek megőrzése nélkülözhetetlen, hiszen minden emberi tevékenység hatással van a természetre. Közérdek ezen értékek megőrzése, mert ezek biztosítják a biológiai sokféleség, mint közös örökségünk fennmaradását és a harmonikus, minőségi emberi lét fenntartását. A közérdek az, amely lehetővé teszi a közjogi beavatkozást a természetvédelmi területekre vonatkozó rendelkezési és használati jogokba. Ezek a korlátozások határozzák meg a természetvédelmi területek, mint termőföldek jogi jellegét. A természetvédelmi területek különös termőföldek, mert „*használatuk, hasznosításuk eltér azoktól a módokatól, amelyek általában jellemzőek a termőföldterületek*

¹ RAKONCZAY Zoltán: Természetvédelem. Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó. Budapest, 2001. 42. o.

² RAKONCZAY i.m.: 42. o.

³ VASS János: Agrárjog. ELTE ÁJK Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999. 149. o.

⁴ Tvt. 3. § Ez utóbbira példa az Európai Unió ökológiai hálózata, a Natura 2000 rendszere.

hasznosítására".⁵ A földhasználót főszabályként a termőföldre vonatkozó hasznosítási kötelezettség terheli,⁶ azonban különös termőföld esetében ez vagy egyáltalán nem érvényesül,⁷ vagy pedig a hasznosítás szigorú korlátok közé szorított.⁸

A Tvt. koncepciója az, hogy először a természeti értékek és természeti területek általános védelmére vonatkozó rendelkezéseket⁹ határozza meg, majd erre ráépülve szabályozza a kiemelt oltalmú területeket és értékeket.¹⁰ A kiemelt oltalom keletkezhet a törvény erejénél fogva vagy az eredményes védetté nyilvánítási eljárás lefolytatását követően megalkotott jogszabállyal.¹¹ A Tvt. erejénél fogva országos jelentőségű védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár.¹² A barlangok kivételével – amelyek kizárólagos állami tulajdonban állnak és forgalomképtelenek¹³ – a védett természeti értékek és területek állhatnak magántulajdonban is. Az országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek kiterjedése 846.752 ha,¹⁴ ennek 28 %-a, közel 240.000 ha terület áll magántulajdonban.¹⁵ Hazánk területén a természetvédelmi törvény erejénél fogva 1229 db láp, 415 db szikes tó, 1127 db kunhalom, 373 db földvár, 4340 db forrás, 793 db víznyelő és 4177 db barlang található.¹⁶ E dolgozat tárgya elsősorban az országos jelentőségű, külön jogszabály által védett területek használati korlátozásaiból adódó problémák lehetséges megoldása, azzal, hogy helyenként kitér az országos jelentőségű természeti értékek kapcsolódó konfliktusaira is.

A védett természeti területek használatára vonatkozó általános szabályokat a Tvt. 35-41.§§-ban találjuk, természetvédelmi területeken elhelyezkedő erdőkre vonatkozóan a 32-34.§§ tartalmaznak rendelkezéseket. Ezeket az általános szabályokat konkretizálják az adott

⁵ VASS i.m.: 79. o.

⁶ A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdés

⁷ Lásd: a fokozottan védett természeti területre vonatkozó szabályok, Tvt. 40. §

⁸ A Tvt. általános szabályai vagy a külön jogszabállyal védetté nyilvánított területek kezelési terveinek rendelkezései alapján.

⁹ Tvt. II. fejezet

¹⁰ Tvt. III. fejezet

¹¹ Országos jelentőségű terület kiemelt védettségét miniszteri rendelet, helyi jelentőségű terület esetén önkormányzati rendelet állapítja meg.

¹² Tvt. 23. § (2) bekezdés

¹³ Tvt. 68. § (1) bekezdés

¹⁴ http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Tenyek&Adatok/Termeszettvedelmi_adatok-20111231.pdf, 7. o. (internetről letöltve: 2013. január 21.)

¹⁵ A TERMÉSZETVÉDELMI HELYZETE. Beszámoló az Országos Környezetvédelmi Tanács (OKT) részére a természetvédelem helyzetéről, illetve a 2002. július 1-2010. április 1. közötti időszak fontosabb eredményeiről. 20. sz. melléklet. <http://www.termeszetvedelem.hu/publikaciok>, (internetről letöltve: 2013. január 21.)

¹⁶ http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Tenyek&Adatok/Termeszettvedelmi_adatok-20111231.pdf, 11. o. (internetről letöltve: 2013. január 21.)

területhez kapcsolódó kezelési tervek, amelyek a védetté nyilvánító jogszabályok egyik kötelező tartalmi elemét jelentik.¹⁷ A kezelési tervek tehát jogszabályok, amelyek adott területre vonatkozó használati korlátozásokat tartalmaznak.¹⁸ A természet védelme generális kötelezettség, mindenki köteles részt venni benne, de a természetvédelmi célból elrendelt korlátozások következményei legerőteljesebben a területet mezőgazdasági célra használó tulajdonosoknál vagy más jogcím alapján jogszerűen használóknál jelenik meg. Ezek a használati korlátozások ugyanis egyben gazdasági korlátozások is, amelyek bevétel kiesésként (többletráfordításként) jelentkeznek a terület használóinál. A kezelési tervek például meghatározzák az adott területen legeltethető állatfajokat és az állomány sűrűségét állategység (ÁE)/ha mértékegységben. Ha a kezelési terv szarvasmarhával való legeltetést ír elő azzal, hogy állategység legfeljebb 0,5ÁE/ha lehet,¹⁹ az azt jelenti, hogy 1 ha területen maximum 1 darab hat hónapnál fiatalabb szarvasmarhaféle legelhet.²⁰ Két évnél idősebb szarvasmarhaféle már nem, mert az állategység ebben az esetben meghaladná a kötelezően előírt legfeljebb 0,5 ÁE/ha mértéket. Annak az állatállománynak, amelyet nem tud a gazdálkodó a természetvédelmi előírások miatt a területen legeltetéssel ellátni, a piacról kell takarmányt beszerezni vagy az állatállományát csökkentenie kell, vagyis ez bevétel kiesést vagy többletköltséget jelent a gazdálkodónak.

A természetvédelmi célból elrendelt használati korlátozás gazdálkodási korlátozás voltát a jogalkotó is felismerte, éppen ezért rendelkezik a Tvt. úgy, hogy a tulajdonos vagy a jogszerű használó tényleges kárát meg kell téríteni. A jogszabály szerint nem keletkezik kártalanítási igény, amennyiben a természetvédelmi korlátozásból származó többletköltségek a tulajdonos vagy jogszerű használó által igénybevett támogatásokból megtérülnek.²¹

Az országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti

¹⁷ Tvt. 24. § (3) bekezdés b.) pont

¹⁸ A Tvt. hatályba lépése előtt védetté nyilvánított területek esetében nem a védetté nyilvánító jogszabály, hanem egy később megalkotott miniszteri rendelet irányadó a használat lehetséges módjait és a tilalmazott magatartásokat illetően.

¹⁹ Pl.: A Megyaszói-tátorjános természetvédelmi terület természetvédelmi kezelési tervéről szóló 12/2009. (VIII. 19.) KvVM rendelet

²⁰ Az egységes területalapú támogatások és egyes vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot fenntartásához szükséges feltételrendszer, valamint az állatok állategységre való átváltási arányának meghatározásáról szóló 50/2008. (IV. 24.) FVM rendelet, 5. melléklet alapján lásd:

<http://www.kolcsonosmegfeleltetes.hu/K%C3%B6lcs%C3%B6n%C3%B6sMegfeleltet%C3%A9s/ENAR/%C3%81llategys%C3%A9gsz%C3%A1m%C3%ADt%C3%A1s.aspx>, (internetről letöltve: 2013. január 21.)

²¹ Ezen rendelkezés végrehajtásának szabályait tartalmazó rendelet megalkotását nem kapkodta el a jogalkotó: több mint 8 évvel a Tvt. hatályba lépése után született meg a természet védelmét szolgáló egyes támogatásokra, valamint kártalanításra vonatkozó részletes szabályokról szóló 276/2004. (X. 8.) Korm. rendelet.

területeknek – ahogyan fent jeleztük – jelentős része magántulajdonban áll. Az államnak e területek tulajdonosainak, használóinak kártalanítást kell fizetnie azért, mert nem úgy használhatják termőföldjüket, ahogy az általános szabályok szerint azt megtehetnék. A magántulajdonosoknak sok esetben a természeti területek vagyongazdálkodását végző nemzeti park igazgatóságokkal vagy erdőgazdálkodási részvénytársaságokkal együtt kell működniük, bizonyos tevékenységek végzését előzetesen be kell jelenteniük, a hatóságoknak pedig ellenőrzési joguk és kötelezettségük áll fenn az ilyen területeket illetően.

Ezek után joggal vetődik fel a kérdés, hogy nem lenne-e egyszerűbb a természetvédelem helyzete, a védett területek kezelése, ha ezek kizárólag állami tulajdonba kerülnének, vagyis az egyedi jogszabállyal védett, országos jelentőségű területeket csak és kizárólag a Magyar Állam tulajdonolná? A szakirodalom támogatódnak tartja a kiemelt oltalmú területek tulajdonszerkezetének ilyen irányú átalakítását,²² ugyanakkor több érv szól a jelenlegi rendszer fenntartása mellett is. Nem célja a tanulmánynak a kérdés eldöntése – bár a szerző álláspontja szerint is mind a természetvédelem, mind a magántulajdonosok érdekét az egységes állami tulajdonlás jelentené – ezért kísérletet tesz arra, hogy a fenti problémák kiküszöbölését célzó állami tulajdonba vétel módjaira javaslatokat vázoljon fel a teljesség igénye nélkül.

II. A magántulajdonban álló országos jelentőségű, kiemelt természetvédelmi oltalom alatt álló területek állami tulajdonbevitelének lehetséges módjai

1. Állami tulajdonba vétel csereszerződéssel

A természetvédelmi területek állami tulajdonba vétele történhet megállapodással, ennek hiányában pedig kisajátítással. Akármilyen jogcímen is történjék a tulajdonváltás, a szerző félnek vételárral, kártalanítási összeggel kell számolnia. Az ellenérték pénzbeli megfizetése helyett azonban van lehetőség cserére,²³ vagyis arra, hogy mind a tulajdonos, mind az állam meghatározott ingatlantulajdonuk kölcsönös átruházására vállaljanak kötelezettséget. A magántulajdonban álló, természetvédelmi oltalom alatt álló földek és az állami földek cseréje jó megoldás különösen akkor, ha a tulajdonos mezőgazdasági tevékenységet

²² VASS i.m.: 30. o.

²³ Dr. Vass János témavezetővel történt konzultáció alapján.

folytat, de a termőföldtulajdonának használata éppen a természetvédelmi szabályok miatt korlátozott, és az addig állami tulajdonban álló csereföldön már lehetséges a termőföldre vonatkozó általános szabályok szerint gazdálkodni. A Nemzeti Földalap az állam tulajdonában álló termőföldvagyont jelenti. Ez a vagyon kétmillió hektárra tehető,²⁴ amely tovább növekszik azáltal, hogy az elővásárlási jogosultak első helyén áll a Magyar Állam. Az állami földek hasznosításának minősül a csere jogcíme is,²⁵ amelynek részletszabályai ebben a speciális esetben nem alkalmazhatóak teljeskörűen.²⁶

A csere a Ptk.-hoz képest többszabályokat tartalmaz a termőföldtörvény. Esetünkben ez azt jelenti, hogy a tulajdonos olyan állami földre cserélheti el termőföldjét, amely ugyanazon a településen fekszik, ahol bejelentett lakóhelye van, vagy pedig olyan településen fekszik a megszerzendő állami föld, ahol a tulajdonosnak már van földje. Konkrét esetben azonban nem biztos, hogy az állam ilyen kritériumoknak megfelelő termőföldet fel tud ajánlani. Ilyen esetben az oltalom alatt álló területek állami tulajdonbavétele csere jogcímén úgy tud hatékonyan működni, ha az állam olyan földet tud felajánlani, ami a tulajdonos oldaláról csere tárgyát képező föld „közelében” van. A hatályos agrárjogi szabályozás preferálja a birtokösszevonást, illetve azt a gazdasági ésszerűséget, hogy az egymástól térben nem messze fekvő földeken lehet hatékony gazdálkodást folytatni. Ez utóbbit a „helyben lakó” fogalmával fejezi ki a jogalkotás, és hozzájuk rendel bizonyos előnyöket.²⁷ A fogalom szerint helyben lakónak minősül az is, akinek lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van. Ez a távolság az, amelyen belül lehetővé tehetné a jogalkotó a természetvédelmi és állami földek cseréjét. Amennyiben a jogalkotó hosszú távon a természetvédelmi területek tulajdonosi szerkezetének átalakítását tűzi ki célul, szükséges az állami földek csere jogcímén való hasznosításának szabályait kiegészíteni ezzel a rendelkezéssel, hiszen a csere célja az, hogy az államnak ne kelljen pénzbeli megtérítést adni a tulajdonosnak akkor, ha a tulajdonjog változás kivitelezhető az egyébként rendelkezésre álló állami földállományból.

²⁴ http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/08/15/elokerult_szazezer_hektar_allami_fold/, (internetről letöltve: 2012. január 26.)

²⁵ A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXCVII. törvény (a továbbiakban: Nfátv.) 18. § (1) bekezdés d) pont

²⁶ A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet VII. fejezet

²⁷ Tftv. 3. § m); 10. §; 21. §

2. Állami tulajdonba vétel adásvételi szerződéssel

Kézenfekvő megoldás, hogy az állam megvásárolja az egyedi jogszabállyal védett területeket. A hatályos jogszabályok rendelkezéseiből is kiolvashatjuk a természetvédelmi területek állam tulajdonba vételére irányuló törekvést. Nem természetvédelmi földek eladása esetén is első helyen a Magyar Államot illeti meg elővásárlási jog²⁸ 2010. szeptember 1. napjától: az eladó az általa elfogadott vételi ajánlatot a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet számára köteles megküldeni.²⁹ Kifejezetten a természetvédelmi területek állami tulajdonba kerülését mozdítja elő, az előbbi rendelkezésnél régebben hatályban lévő jogszabályhely, ami alapján a természetvédelmi terület tulajdonjogának változása esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.³⁰ Az állami tulajdonra irányuló szándék még tisztábban látszik azáltal, hogy az államot még a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tulajdonjog változása esetében is megilleti a minden más személyt megelőző elővásárlási jog.³¹ Különös termőföldek esetében a Tvt., mint speciális törvény rendelkezései voltak irányadók a kiemelt oltalom alatt álló területek esetében azt megelőzően is, hogy a jogalkotó a termőföldek tulajdonváltásakor a Magyar Államot ruházta volna fel első helyen elővásárlási joggal.

A természetvédelmi területek állami tulajdonba vételének tárgyalása során, mint az agrárjog más témáinak esetében is, vissza kell nyúlnunk az 1990-es évek elejére, amikor a kárpótlási és a részaránytulajdon konkretizálására irányuló eljárások megindultak. Természetvédelmi szempontból azért jelentős ez az időszak, mert a részaránytulajdon kiadása során jogszabály módosítás következtében lehetővé vált bizonyos természetvédelmi területeknek a részaránytulajdonosok számára elkülönített földalapokba való jelölése, és kiadása magánszemélyek részére. Kiindulópont az volt, hogy a már védelem alatt álló területeket állami tulajdonba kellett adni azzal, hogy a természetvédelmi szervek feladata lett volna e területek kezelése. Ezt a rendelkezést azonban hatályon kívül helyezték, amivel az Alkotmánybíróság (a továbbiakban: AB) értelmezése szerint sérült az egészséges környezethez való jog, mert az addig elért védelmi szint csökkent.³² A védelmi szint helyreállítására

²⁸ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 10. §

²⁹ A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 2. § (1a) bekezdés

³⁰ Tvt. 68. § (6) bekezdés

³¹ Ezekből a rendelkezésekből is látszik, hogy a helyi és az országos védelem egymástól nem szigorúan elzárt tevékenység, a védelem szintjei között megfigyelhetők a kapcsolódási pontok. E körben megemlítendő még a védetté nyilvánítás szabályai helyi jelentőségű természetvédelmi területe esetén.

³² 28/1994. (V. 20.) AB határozat

felszólított jogalkotó, kötelezettségének eleget téve alkotta meg az 1995. évi XCIII. törvényt. A határidőt illetően többször módosított jogszabály hatályos szövege szerint 2015. december 31. napjáig kell állami tulajdonba venni a fenti módon magántulajdonba adott földeket.³³ Szakértői becslés szerint az ilyen területek kiterjedése kb. 260 ezer ha volt.³⁴ 2009. december 31. napjáig mindösszesen 153 ezer hektár természetvédelmi terület került állami tulajdonba és a nemzeti park igazgatóságok vagyonkezelésébe.³⁵ A 2010-től egyre jobban látszik az a jogalkotói szándék, hogy az állam a földpiac aktív szereplője legyen, növelje az állami termőföldállományt. Ennek a célkitűzésnek a keretei között kell 2015-ig a védettségi szintet helyreállítani. Az állami földvásárlások esetében érdemes elkülöníteni azt a folyamatot, amely a védettséget állítja helyre, és azt, amely a termőföldvagyon gyarapítására szolgál.³⁶

Érdemes megnézni az állami tulajdonba vétel költségvonzatát akkor, ha egész ingatlanokat vesznek meg. A termőföldek ára – noha a nyugat-európai szintet³⁷ még nem éri el – növekedett az elmúlt több mint húsz évben.³⁸ Az országos átlagár 567 ezer Ft/ha. Az ingatlan fekvése és minősége nagyban befolyásolja ezt az átlagárát mindkét irányban. Nógrád megyében 344 ezer Ft/ha a jellemző, a Balaton térségében 1,55 millió Ft/ha sem ritka.³⁹ Tételezzük fel, hogy az összes magántulajdonban álló egyedi jogszabállyal védett területet meg kívánja vásárolni a Magyar Állam, és a tulajdonosokkal megállapodik a fenti átlagáron. Csak a vételár így is 134.430.347 ezer Ft lenne. Mindehhez szükséges az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, elsőfokon, változással érintett ingatlanonként ugyan 6.600 Ft,⁴⁰ de a Magyar Állam személyes illetékmentességben részesül,⁴¹

³³ A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. Törvény (a továbbiakban: Vtv.) 4. §

³⁴ RAKONCZAY Zoltán: Természetvédelem. Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó, Budapest, 2009. 204. o.

³⁵ A TERMÉSZETVÉDELEM HELYZETE. Beszámoló az Országos Környezetvédelmi Tanács (OKT) részére a természetvédelem helyzetéről, illetve a 2002. július 1-2010. április 1. közötti időszak fontosabb eredményeiről. 20. sz. melléklet. <http://www.termeszetvedelem.hu/publikaciok> (internetről letöltve: 2013. január 21.) http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Tenyek&Adatok/Termeszetvedelmi_adatok-20111231.pdf 9-10. o. (internetről letöltve: 2013. január 21.)

³⁶ A <http://www.kormany.hu/hu/videkfejlesztési-miniszterium/kornyeztugyert-felelos-allamtitkarsag/hirek/allami-foldvasarlas-termeszetvedelmi-teruleteken> megjelent cikkből úgy tűnhet, hogy az összes magántulajdonban álló természetvédelmi terület állami tulajdonba kerül, valójában azonban a védettségi szint helyreállításáról van szó, amely összefonódik a zsebszerződések felszámolásának céljával.

³⁷ http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=en, <http://www.foldbroker.hu/foldpiac.php#tulaj> (internetről letöltve: 2012. január 29.)

³⁸ Az 1990-es éveket megelőzően termőföldpiacról nem lehet beszélni. A kialakulóban lévő és még nagyon törékeny termőföldpiac torzulásának megakadályozása miatt találta – többek között – alkotmányosnak az AB a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény rendelkezéseit, ld: 35/1994. (VI. 24.) AB határozat,

³⁹ <http://www.agronaplo.hu/szakfolyoirat/2012/06/pr/4847> (internetről letöltve: 2012. január 22.)

⁴⁰ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat

így ez nem okoz költséget. (Nyilván, a Magyar Állam nevében jogszabályban kijelölt, vagy tulajdonosi jogokat gyakorló vagy meghatalmazott szerv fog eljárni, mint kérelmező. Ettől függetlenül a jogot szerző a Magyar Állam.)⁴² Az állami tulajdonban álló természetvédelmi területekre vonatkozó vagyonkezelői jog bejegyeztetésénél azonban a vagyonkezelőknek ezzel a költséggel számolniuk kell.

3. Állami tulajdonba vétel kisajátítás útján

A természetvédelem olyan közérdekű cél, amelynek érvényesítése érdekében lehetséges ingatlant kisajátítani.⁴³ Ha a kisajátítást kérő vételi ajánlatára a tulajdonos nem nyilatkozik, vagy azt nem fogadja el, az adásvételi szerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, és kisajátítási eljárás lefolytatását lehet kezdeményezni. Az AB által előírt védettségi szint helyreállítása megjelenik a kisajátításról szóló törvényben a természetvédelmi célú kisajátítás egyik feltételeként. Vagylagos feltétele a természetvédelmi célú kisajátításnak az, hogy arra akkor kerülhet sor, ha anélkül a védett természeti terület elpusztulna a tulajdonos védelmi céllal össze nem egyeztethető magatartása folytán.⁴⁴

Természetvédelmi célból történő kisajátítás esetén nincs szükség a járási földhivataltól származó termőföld más célú hasznosítását engedélyező határozatra. A más célú hasznosításnak az a lényege, hogy a termőföldet ideiglenesen vagy véglegesen mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná tesznek. Természetvédelmi célú kisajátítás esetében éppen azért folytatják le a hatósági eljárást, hogy a védett természeti területeket megóvják a pusztulástól, az eljárásban nem merülnek fel a más célú hasznosítás tipikus esetei, nevezetesen a stabil felépítmények és a nyomvonalas beruházások létesítése.

A kisajátítási eljárás nélkülözhetetlen kelléke a kisajátítási terv, amit földmérőnek kell elkészítenie. A kisajátítási terv átnézeti térképből, az ingatlan egy részének kisajátítása esetén kisajátítási vázrajzból, és a hozzájuk tartozó területkimutatásból áll.⁴⁵ Egész földrészlet kisajátítása

igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (továbbiakban: Díjtv.) 32/A § (1) bekezdés

⁴¹ Díjtv. 32/B. § (1) bekezdés a)

⁴² Díjtv. 32/E. § (1) bekezdés a)

⁴³ A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban Kstv.) 2. § k)

⁴⁴ Kstv. 4. § (1) bekezdés j)

⁴⁵ A kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kstv. Vhr.) 3. § (1) bekezdés

esetén a kisajátítási tervet a földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata helyettesíti.⁴⁶ Ez a rendelkezés megkönnyíti a kisajátítás lefolytatását, hiszen egész ingatlan kisajátítása esetén nincs szükség a kisajátítási terv minden elemének összeállítására. Az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata szükségszerűen mutatja a szomszédos ingatlanok elhelyezkedését is, ezzel megvalósítja az átnézeti térkép szerepét is. A költségeket tekintve is kedvezőbb megoldás, hiszen „csak” a földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatára van szükség, aminek díja 3000 Ft/földrészlet,⁴⁷ amit a kisajátítást kérőnek meg kell fizetnie, függetlenül attól, hogy a kisajátítási eljárás eredményeként jogot szerző személyes költségmentességben részesülő Magyar Állam nevében jár el. Kisajátítási eljárás kérelmezőjeként eljárhatnak a természetvédelmi értékek vagyongazdálkodói, a nemzeti park igazgatóságok és – erdő művelési ág esetében – akár az állami tulajdonban álló erdőgazdasági részvénytársaságok is. Őket terheli a kisajátításhoz szükséges dokumentáció költsége, egész ingatlan kisajátítása esetén a hiteles térképmásolat igazgatási szolgáltatási díja.

A kisajátítási eljárás megkerülhetetlen kérdése a kártalanítás összege és annak meghatározása. A kisajátítási hatóság igazságügyi szakértőt rendel ki a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából.⁴⁸ A kártalanítás megállapításánál a kisajátított ingatlannal összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. Ennek hiányában, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.⁴⁹ A hipotetikus esetünkben olyan termőföldről van szó, amelynél figyelembe kell venni azt is, hogy jogszabályban elrendelt rendelkezési jogi és használati korlátozás áll fenn rajta.⁵⁰ A termőföld értékének meghatározása során az értékcsökkenést és értéknövekedést befolyásoló tényezők közé sorolható az AK érték, a minőségi osztály, a föld területe, a településtől való távolsága, a műúttól való távolsága, valamint a tulajdonosi szerkezet is.⁵¹

Minél nagyobb a földrészlet, annál többet ér, a földrészlet alakját illetően pedig *„szabálytalan birtoktesteknél negatív, nagyüzemileg is*

⁴⁶ Kstv. Vhr. 3. § (3) bekezdés

⁴⁷ A földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról szóló 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet (a továbbiakban: Ftv.díjr.) 1. számú melléklet 3. táblázat, 31. tétel

⁴⁸ Kstv. 25. § (3) bekezdés b)

⁴⁹ Kstv. 9. § (3) bekezdés

⁵⁰ Az elmaradt haszon, az értékvesztés és a költségek tekintetében lásd: Kstv. 10. § (2) bekezdés, 18-20. §§

⁵¹ http://backup.maisz.hu/szakmai/kisajatitasi_eljaras.pdf, 5.o. (internetről letöltve: 2012. január 29.)

*művelhető, szabályos alakzatú ingatlanokkal pozitív értéket kell adni.*⁵² Egész ingatlan természetvédelmi célú kisajátításánál a földrészlet nagysága és formája adott, részleges kisajátításnál a megosztással kialakuló szabálytalan földrészlet a fentiek alapján csökkentheti a kártalanítás összegét. Esetünkben célszerűbb, ha a kialakuló ingatlan formája a kártalanítási összeget nem csökkenti, hiszen tulajdonelvonásról van szó, amit a közérdek indokol, és a kialakuló ingatlant a természetvédelmi célok miatt nem lehet nagyüzemi művelésre használni.

A kártalanítás összegét befolyásoló tényezőként tartják számon a tulajdonosi szerkezetet is. A jogügylet jellegétől függetlenül egyszerűbb az az eset, ha a közvetett tárgynak egy tulajdonosa van. *„A termőföld osztatlan közös tulajdona akár a felére is csökkentheti a föld értékét.”*⁵³ Az osztatlan közös tulajdonban álló földek kisajátítása során ennek a tényezőnek kártalanítást negatívan befolyásoló értéke indokolható és elfogadható. *„A jogalkotás általában preferálja az osztatlan közös tulajdonban lévő földek e státusának megszüntetését.”*⁵⁴ Ezt bizonyítja, hogy a közös tulajdon megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld, összeszámítva a szerző már tulajdonában lévő termőföldjének mennyiségével, meghaladhatja a belföldi magánszemély termőföld tulajdon szerzésére irányadó 300 ha vagy 6000 AK értéket.⁵⁵ Ugyanerre példa, hogy a részarány-tulajdonok kiadása után osztatlan közös tulajdonként bejegyzett ingatlanok esetében 2012. június 1. napjáig benyújtott megosztási kérelmeknél a megosztás költségeit az állam viselte.⁵⁶ Ha mindezeket a kedvezményeket nem vette igénybe a tulajdonos, akkor indokolt a tulajdoni szerkezet negatív tényezőként értékelni.

4. Állami tulajdonba vétel az ingatlan egy részének kisajátításával

Sok esetben nem indokolt, hogy az előző pontban tárgyaltak szerint az egész földrészletet kisajátítsák. A kiemelt természetvédelmi oltalom alatt álló földrészletek nagysága különböző lehet. Nagyobb kiterjedésű földrészletek esetében előfordulhat, hogy az oltalmat csak a terület egy része indokolja, vagy az egész földrészletnek csak egy részén található a

⁵² U.o. 5. o.

⁵³ U.o. 5. o.

⁵⁴ VASS i.m.: 63. o.

⁵⁵ Tftv. 5. § (6) bekezdés b)

⁵⁶ A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 12/F. § (1) és (3) bekezdés

Vtv. erejénél fogva védett természeti érték. Célszerű, ha a használati korlátozások ebben az esetben a ténylegesen érintett részekre koncentrálnak, ilyenkor kerülhet szóba az ingatlan egy részének kisajátítása (részleges kisajátítás).⁵⁷

A természetvédelmi területek bármilyen módon való állami tulajdonba vétele előtt meg kell vizsgálni, hogy az adott földrészlet egészen vagy csak egy részén indokolt-e a természetvédelmi oltalom. Ez olyan szakkérdés, amelyre a természetvédelmi hatóság és a nemzeti park igazgatóságok szakemberei tudnak választ adni. A jövő nemzedékek országgyűlési biztosa előtt J-4728/2008. szám alatt⁵⁸ folyamatban volt eljárásban ex lege védett kunhalom érdekében elrendelt használati korlátozások miatti panasz ügyében járt el az ombdusman. Az esetben a tulajdonosi és természetvédelmi érdekek közötti konfliktus feloldását az ingatlan megosztása jelentette azzal, hogy az indokolt védelem tárgyai arra az egyik kialakuló helyrajzi számra kerülnek lejegyzésre, amit az állam megvásárol. Az ehhez hasonló ügyekkel kapcsolatban olvashatjuk a 2008–2009. évi „zöld” ombudsmani beszámolóban, hogy *„Ezen megoldásnak véleményünk szerint hátránya lehet, hogy a korlátozások leszűkülnek a ténylegesen értékes területre (lápura, kunhalomra, stb.), hiszen a védettséggel nem érintett rész önálló ingatlanként a továbbiakban mentes a természetvédelmi korlátozások alól, így ott bármilyen tevékenységet lehet végezni. Ezáltal – nem megfelelő eljárás esetén – akár a védett természeti érték közvetlen közelében megvalósítható bármilyen, a szomszédos területre is károsan ható beruházás, vagyis megszűnik a pufferzóna védő hatása. (...) Mindezekre tekintettel a természetvédelmi és a tulajdonosi érdekek védelme, illetve rendezése érdekében alkalmazott telekalakítások során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a védettség szintje ne csökkenjen, és a telekhatárokat ennek megfelelően kell megállapítani.”*⁵⁹ A részleges kisajátítás előtt tehát szükséges alaposan megvizsgálni, mely területen indokolt a természetvédelmi oltalom.⁶⁰ Ennek a szakvéleménynek a birtokában készíthető el a kisajátítási terv és a hozzá kapcsolódó területkimutatás, amelyek elkészítési költségei a kisajátítást kérőt terhelik. A kisajátítási vázrajzot csak földmérő készítheti, az állami

⁵⁷ Kstv. 6. § (2) bekezdés

⁵⁸ http://beszamolo.jno.hu/?&menu=7_Mellekletek&doc=4728_J_2008, (internetről letöltve: 2012. január 16.)

⁵⁹ http://beszamolo.jno.hu/pdf/JNO_beszamolo_2008-2009.pdf, 142 o. (internetről letöltve: 2012. január 16.)

⁶⁰ Egy földrészleten belül, a természetvédelmi oltalommal tényleges indokolt területek felmérésével áll összhangban a Vtv. azonban rendelkezése is, amely alapján mellőzhető a kisajátítás akkor is, ha a kisajátítás kezdeményezésének időpontjában az érintett földterület védettsége már megszűnt, vagy védelmi igénye olyan szintre csökkent, amelyre tekintettel a kisajátítás a Vtv. hatálybalépésének időpontjában nem lett volna indokolt (Vtv. 4. § (3) bekezdés). Ezzel a szemlélettel áll összhangban az, ha az oltalom indokoltságát az állami tulajdonba vétel előtt megvizsgálják.

tulajdonba vétel költségeinél tehát számolni kell a földmérő munkadíjával is.

A kisajátítási terv elkészítésének első lépéseként a földmérő adatokat kér az illetékes járási földhivataltól. A kisajátításhoz szükséges valamennyi adat, maximum 10 ha területű földrészletig 4000 Ft/földrészlet, majd ez a földrészletenkénti díjtétel a földrészlet területének növekedésével emelkedik.⁶¹ Az állami alapadatokat felhasználva a földmérő elkészíti a kisajátítási változási vázrajzot és a területkimutatást. A változási vázrajz tartalmazza a változás előtti, és a változás után keletkező állapotot,⁶² amihez az ingatlan–nyilvántartási átvezetés céljának megfelelő területkimutatás tartozik.⁶³ A földhivatalhoz be kell nyújtani a változási vázrajzot záradékolásra, amelynek célja a helyrajzi számozás és a területszámítás helyességének ellenőrzése. A földhivatali záradékolásnak is van igazgatási szolgáltatási díja, amit a változás után létrejövő földrészletek száma határoz meg: 2–5 földrészletig 2500 Ft, és díj a létrejövő földrészletek számával növekszik. A létrejövő földrészletek száma által meghatározott záradékolási díjat hatszor kell figyelembe venni a költségeket illetően, mivel a kisajátítási tervet hat példányban kell záradékoltatni, amelyből öt darabot mellékelni kell a kisajátítási kérelemhez.⁶⁴ A kérelem mellékletét képezi még az átnézeti térkép is, amelyet szintén záradékoltatni szükséges. Az átnézeti terv a kisajátítási terv része, ami az ingatlan–nyilvántartás térkép egyik szelvényének másolati példányát jelenti. Ez mutatja a kisajátítással érintett földrészleteket és az azokkal szomszédos földrészleteket is. Az átnézeti térkép egysége a szelvény, amelynek díja változik attól függően, hogy belterületről, külterületről vagy zártkertről van-e szó, illetve, attól függően, milyen méretarányban történik a másolat készítése.⁶⁵

A kisajátítási terv precíz elkészítése azért rendkívül fontos, mert a kisajátítási határozat csak a területkimutatásban szereplő területről tud rendelkezni, valamint a földhivatal is csak azt a területet tudja lejegyezni, amelyet a területkimutatás tartalmaz. A kialakuló helyrajzi számok területének és a területkimutatás adatainak egyezést kell mutatniuk, hiszen a tulajdonváltást az ingatlanügyi hatóság a kisajátítási határozat,

⁶¹ Ftv. Díjr. 1. melléklet 4. táblázat

⁶² Ezen belül ábrázolni kell a meglévő és az új földrészletek helyrajzi számát, az alrészleteket és betűjelüket, a minőségi osztályok határvonalait, a művelési ágakat és a minőségi osztályok jeleit. Az állami alapadatok felhasználásával végzett sajátos célú földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 46/2010. (IV. 27.) FVM rendelet (a továbbiakban: Ftv. Vhr) 11. § (1) bekezdés.

⁶³ Ftv. Vhr. 12. § (1) bekezdés

⁶⁴ Kstv. 24. § (5) bekezdés a)

⁶⁵ Ftv. Díjr. 1. melléklet 2. táblázat

a kisajátítási terv, valamint a változási vázrajz alapján vezeti át.⁶⁶

A dokumentumok elkészítésének igazgatási szolgáltatási díjuk, záradékolási díjuk, valamint munkadíjuk is van. Mindemellett a kisajátítást kezdeményezőnek számolnia kell az ügyintézési határidőkkel is, mind a kisajátításra hatáskörrel rendelkező hatóság, mind pedig a földhivatal eljárása során. A természetvédelmi jogszabályok nem írják elő egyelőre az egyedi jogszabállyal védett természeti területek állami tulajdonba vételét, így a határidőkkel sem kell számolni. A védettségi szint helyreállítására azonban a jogalkotó határidőt szabott, amit 2015. december 31. napjában jelölt meg. Amennyiben ezt a határidőt tartani akarják a természetvédelmi szervek és a jogalkotó, akkor időben el kell kezdeni a munkát, aminek a védelemmel ténylegesen indokolt természeti értékek és területek felmérésével kell kezdődnie. Hosszú és több hatóság előtti eljárással tarkított az az folyamat, amelynek eredményeként elmondható, hogy a védettségi szintet helyreállították, az érintett területek tulajdonosa a Magyar Állam. Ez az eljárás pedig sem költségeit, sem pedig időigényét tekintve nem nevezhető elhanyagolhatónak.

5. Állami tulajdonba vétel az ingatlan egy részének megvásárlásával

A fentiekben szó volt arról, hogy el kell végezni a természetvédelmi terület és értékek felülvizsgálatát abból a célból, hogy a jelenleg helyrajzi számonként meghatározott védettség az egész ingatlanra indokolt-e, valamint azért, hogy az ex lege védett természeti értékek védelme miatt elrendelt használati korlátozások okozta konfliktus hathatósan kezelhető legyen. Ez utóbbi esetben arról van szó, hogy a természeti érték és a pufferezónája egy helyrajzi számra kerüljön, míg a megosztás után kialakuló új földrészlet természetvédelmi korlátozástól mentes legyen. Kisajátítási eljárás esetében lehetséges az ingatlannak csak egy részét kisajátítani természetvédelmi célból. Ez azonban feltételezi és nélkülözhetetlenné teszi az előbb említett felmérést.

Amennyiben részleges kisajátítás lehetséges, kérdés az, hogy lehetséges-e az ingatlan megosztás után, a természetvédelemmel érintett földrészlet megvásárlása úgy, hogy a megosztás után kialakuló másik helyrajzi számú ingatlan immáron mentes lesz minden használati korlátozástól.

⁶⁶ Kstv. 37. § (1) bekezdés a)

A válasz egyértelműen igenlő. A változási vázrajz elkészítésére hasonló szabályok vonatkoznak, mint a kisajátítási vázrajz készítésére, éppen ezért láttuk szükségesnek a részleges kisajátításra vonatkozó szabályokat részletesen tárgyalni. Különbség mutatkozik a kisajátítási eljáráshoz képest abban, hogy ki kezdeményezheti a megosztást és hogyan történik az ingatlan-nyilvántartási átvezetés.

Az ingatlan megosztását és az azon alapuló változások átvezetését nevezzük telekalakításnak. A megosztás és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés két lépcsőben történik.⁶⁷ A telekalakítási eljárást a tulajdonos, vagy bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti.⁶⁸ A Magyar Állam még nem tulajdonos, és még nem is tulajdonostárs, éppen ezért első lépésként a megosztani kívánt ingatlan tulajdonosi pozíciójába kell kerülni. Először a Magyar Állam nevében adásvételi szerződést kell kötni az ingatlan meghatározott hányadára, így közös tulajdonba kerül az eredeti tulajdonossal, vagyis tulajdonostárssá válik. Az adásvétel tárgyának meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, mekkora területen áll fenn ténylegesen természetvédelmi cél. Tulajdonostársi minőségben már kezdeményezhető a telekalakítási eljárás, amelynek megindításáról a felek egy újabb szerződésben megállapodnak. Meg kell állapodniuk a feleknek abban, hogy az ingatlant a változási vázrajznak és az ahhoz kapcsolódó területkimutatásnak megfelelően meg kívánják osztani. Ebben a szerződésben rendelkeznek arról is, hogy a kialakuló új helyrajzi számokra mely tulajdonost jegyezze le a földhivatal. A földmérési munkák elvégzése során a felek aláírásukkal igazolják a változási vázrajzon, hogy a változás az akaratuknak megfelelően történt. Az egyesített telekalakítási eljárás magában foglalja az ingatlanok megosztásának engedélyezését és annak alapján az ingatlan-nyilvántartásba a változások átvezetését is.⁶⁹ Ez utóbbihoz csatolni kell az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges kérelmet, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokat. Ebben a körben tehát szükség van arra a szerződésre, amelyben a felek megállapodnak a megosztásról, és amelyben az újonnan kialakuló ingatlanok tulajdonosainak bejegyzésére kölcsönösen bejegyzési engedélyt adnak a szerződő felek egymásnak.

Az ingatlan megosztására, majd a természetvédelmi szempontból indokolt terület megszerzésére jó példa az az eset, amelyben a panaszos a jövő nemzedékek országgyűlési biztosától kért segítséget. Az ügyben

⁶⁷ Dr. Vass János témavezetővel történt konzultáció alapján.

⁶⁸ A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.vhr.) 17/§. § (3) bekezdés a) pont.

⁶⁹ http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=148&Itemid=154, (internetről letöltve: 2012. január 26.)

arról volt szó, hogy a tulajdonos a kárpótlási árverésen szerzett földjét zavartalanul használta mindaddig, amíg 2006-ban a természetvédelmi hatóság arról tájékoztatta, hogy földjén a természetvédelmi törvény erejénél fogva védett kunhalom található, amelynek védelme számos használatbeli korlátozást indokol. A tulajdonosi és a természetvédelmi érdek ütközésének kiküszöbölése végett az illetékes nemzeti park igazgatóság azt javasolta, hogy osszák meg a szóban forgó ingatlant, amellyel egyidőben a védettséget az igazgatóság tulajdonába kerülő ingatlanra jegyezzék fel. A földmérési munkák költségeit a szóban forgó esetben anélkül vállalta az igazgatóság, hogy tulajdonostárs lett volna. A vonakodó tulajdonos végül beleegyezett a megosztásba. A természetvédelmi szervek eljárását, és megoldási javaslatát az ombudsman a környezethez való joggal kapcsolatban kialakult alkotmánybírói gyakorlattal összhangban állónak ítélte, ezért visszasságot nem állapított meg, és intézkedést nem kezdeményezett.

III. Állami tulajdonban álló védett természeti területek vagyonkezeléséről

Az állam tulajdonjogának létrejöttéhez, mint minden átruházáson alapuló tulajdonjog keletkezéséhez az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges.⁷⁰ A bejegyzési eljárás igazgatási szolgáltatási díja 6.600 Ft ingatlanonként. A Magyar Államot azonban személyes illetékmentesség illeti meg, vagyis az állami tulajdonszerzésnek a bejegyzése díjmentes.

A kisajátítást pótló adásvétellel vagy kisajátítással megszerzett természetvédelmi oltalom alatt álló terület a Nemzeti Földalapba kerül.⁷¹ A Nemzeti Földalapba tartozó földek hasznosításának⁷² minősül a földrészlet vagyonkezelésbe adása, amely esetében a vagyonkezelők köre taxatív meghatározott.⁷³ Költségvetési szervként vagyonkezelők lehetnek a nemzeti park igazgatóságok, a vagyonkezelői jog létrejöttéhez szintén szükséges az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A jogszabály azonban nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy a vagyonkezelő nemzeti park igazgatóságok a föld használatára speciális szakértelmet nem igénylő területek esetében haszonbérleti szerződéseket kössenek

⁷⁰ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 3. § (2) bekezdés

⁷¹ Nfatv. 16. § (2) bekezdés

⁷² Nfatv. 18. § (1) bekezdés

⁷³ Nfatv. 20. § (1) bekezdés

magánszemélyekkel.⁷⁴

A természetvédelmi területek állami tulajdonba vétele után az a logikus, hogy a vagyonkezelést a nemzeti park igazgatóságok vagy az állami tulajdonban álló erdőgazdálkodói részvénytársaságok végezzék. 2013. január 1. napjától hatályos rendelkezés ezt a gondolatot emeli törvényerőre azzal, hogy előírja: a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv vagyonkezelésébe kell adni azt a földrészletet, amelynek állami tulajdonba vételére a védett természeti területek védettségi szintjének helyreállítása vagy természetvédelmi célok megvalósítása érdekében került sor.⁷⁵ Amennyiben az Nfatv. ezen rendelkezése a vagyonkezelői jog törvényben való kijelölése, akkor ez a vagyonkezelői jogviszony díjmentes és határozatlan időre jön létre.⁷⁶

A természetvédelmi vagyonkezelés ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése azonban tárgyánál fogva nem díjmentes eljárás. A jog bejegyzését a nemzeti park igazgatóságok, mint jogot szerzők kérhetik, azonban ők nem részesülnek személyes díjmentességben, így kötelesek megfizetni ingatlanonként az igazgatási szolgáltatási díjat a földhivatali eljárásért. A költségvetési szervek 2010. január 1. napjától kikerültek a személyes díjmentes szervek köréből. A nemzeti park igazgatóságok nehéz anyagi helyzetében⁷⁷ nem szerencsés még az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeivel is terhelni őket. A Díjtv. módosítására – igaz más, de hasonló ok miatt – tett javaslatot⁷⁸ a jövő nemzedékek országgyűlési biztosa, amellyel egyet kell értetnünk. Szükséges lenne a hatékony természetvédelmi vagyonkezelés előtt ezt a fajta anyagi „akadályt” elgördíteni, és a személyes illetékmentesség körét a költségvetési szervek vonatkozásában bővíteni.

IV. Összegzés

A magántulajdonban álló, kiemelt oltalomban részesülő területek és az ex lege védett természeti értékek állami tulajdonba vételét indokolja az egységes természetvédelmi kezelés megvalósítása, valamint az, hogy ezáltal a magántulajdonosokat megillető természetvédelmi kártalanítás

⁷⁴ A nemzeti park igazgatóságok természetvédelmi célú vagyonkezelési tevékenységek egyes szakmai alapelvek szerinti ellátásáról szóló 12/2012. (VI. 8) VM utasítás. 2.2.4. Idegen használat

⁷⁵ Nfatv. 21. § (3c) bekezdés

⁷⁶ Nfatv. 19/A. § (2) bekezdés

⁷⁷ A nemzeti park igazgatóságok éves beszámoló, <http://www.nemzetipark.gov.hu/eves-beszamolok>, (internetről letöltve: 2012. január 22.), http://beszamolo2011.jno.hu/JNO_beszamolok_2011.pdf, (internetről letöltve: 2012. január 22.)

⁷⁸ http://www.jno.hu/hu/af/463-2010_Dijtorveny_modositasa.pdf, (internetről letöltve: 2012. január 22.)

fizetése alól mentesül az állam. A dolgozat az állami tulajdonba vétel lehetséges módjait vázolta fel azzal, hogy a teljesség igénye nélkül kitért az egyes módok költségvonzataira is. Mindezeket figyelembe véve elmondható: a természetvédelmi területek tulajdonosi szerkezetének az állam javára történő átalakítása költséges folyamat, de alkalmas arra, hogy a természetvédelem és a magántulajdonosok érdekei közötti konfliktust feloldja.

Felhasznált irodalom:

RAKONCZAY Zoltán: Természetvédelem. Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó. Budapest, 2001.

RAKONCZAY Zoltán: Természetvédelem. Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó, Budapest, 2009.

VASS János: Agrárjog. ELTE ÁJK Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999.

CSIRMAZ László: Kisajátítási eljárás, kártalanítás és a termőföld értékelése. http://backup.maisz.hu/szakmai/kisajatitasi_eljaras.pdf, internetről letöltve: 2013. január 29.

„Tények és adatok.” A Magyar Állam hivatalos természetvédelmi honlapja. http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Tenyek&Adatok/Termeszetvedelmi_adatok-20111231.pdf, internetről letöltve: 2013. január 21.

„A TERMÉSZETVÉDELEM HELYZETE. Beszámoló az Országos Környezetvédelmi Tanács (OKT) részére a természetvédelem helyzetéről, illetve a 2002. július 1. - 2010. április 1. közötti időszak fontosabb eredményeiről.” <http://www.termeszetvedelem.hu/publikaciok>, internetről letöltve: 2013. január 21.

„Előkerült százezer hektár föld”, Index, 2011. 08. 15., http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/08/15/elokerult_szazezer_hektar_allami_fold/, internetről letöltve: 2013. január 26.

„Állami földvásárlás természetvédelmi területeken.” Vidékfejlesztési Minisztérium, Környezetügyért Felelős Államtitkárság. 2011. 12. 16. <http://www.kormany.hu/hu/videkfejlesztesi-miniszterium/kornyezetugyert-felelos-allamtitkarsag/hirek/allami-foldvasarlas-termeszetvedelmi-teruleteken>, internetről letöltve: 2013.

január 25.

„OTP Jelzálogbank: Termőföld Értéktérkép 2012.” Agro Naplo 2012/6.
<http://www.agronaplo.hu/szakfolyoirat/2012/06/pr/484>, internetről
 letöltve: 2013. január 22.

„Őskori eredetű kunhalom védelme.” Jövő nemzedékek országgyűlési
 biztosa.
http://beszamolo.jno.hu/?&menu=7_Mellekletek&doc=4728_J_2008,
 internetről letöltve: 2013. január 16.

„Beszámoló 2008-2009.” Jövő nemzedékek országgyűlési biztosa.
http://beszamolo.jno.hu/pdf/JNO_beszamolo_2008-2009.pdf, internetről
 letöltve: 2013. január 16.

„Telekalakítási eljárás.” Földhivatali Portál.
http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=148&Itemid=154, internetről letöltve: 2013. január 26.

„Éves beszámolók.” Nemzeti Park Igazgatóságok.
<http://www.nemzetipark.gov.hu/eves-beszamolok>, internetről letöltve:
 2013. január 22.

„A jövő nemzedékek országgyűlési biztosának állásfoglalása az
 illekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a
 hiteles tulajdonilap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi
 LXXXV. törvény módosításával kapcsolatos jogalkotási javaslat
 tárgyában.”

http://www.jno.hu/hu/af/463-2010_Dijtorveny_modositasa.pdf,
 internetről letöltve: 2013. január 22.

„Land prices and rents” - annual data. Eurostat.
<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do?dvsc=Z>,
 internetről letöltve: 2013. január 29.

<http://www.foldbroker.hu/foldpiac.php#tulaj>, internetről letöltve: 2013.
 január 29.