

**Holló Klaudia**

**Agrárjogi Tanszék**

**Témavezető: Vass János tanszékvezető habil. egyetemi docens**

## **A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földhasználatra vonatkozó egyes rendelkezéseinek összehasonlító elemzése**

### **1. Bevezetés**

2013. június 30. napján a Magyar Közlönyben kihirdették a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), amely az új – az Alaptörvény P) cikke<sup>1</sup> értelmében – sarkalatos földforgalmi törvényünk. A törvény megalkotásának, ezáltal a földforgalmi viszonyok újraszabályozásának az oka, hogy 2014. május 1. napján lejár az ún. földmoratórium, vagyis ettől a határnaptól kezdve az EU tagállami állampolgárok és jogi személyek földtulajdonszerzésére ugyanolyan szabályokat kell alkalmazni, mint a belföldi természetes és jogi személyekre. Ez a tagállami kötelezettség összekapcsolódik a magyar földbirtokpolitikai irányelvek<sup>2</sup> megvalósításával. Ezen irányelvek a Földforgalmi tv.-ben főként a mezőgazdasághoz élethivatásszerűen kötődő családi gazdálkodók kedvezőbb helyzete hozására, az állattartó telepek földhasználati jogosultság szerzésére és a kedvező mezőgazdasági üzemszerkezet kialakítására irányuló rendelkezésekben figyelhetők meg.

A földmoratórium lejártával a földforgalmi viszonyok szabályozására az ugyancsak ilyen célra hivatott, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) szabályrendszeréhez képest jóval cizelláltabb szabályokat kell alkalmazni. Az átruházáson alapuló tulajdonjog megszerzéséhez szorosan kapcsolódik az elővásárlási jog, amelynek

---

<sup>1</sup> Magyarország Alaptörvénye P) cikk: (1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

(2) A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.

<sup>2</sup> A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 15. § (3) bekezdés

gyakorlása termőföldek esetében eltér a Ptk.-ban foglaltaktól. Azért, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezéseit ne kelljen a 2014. május 1. napján folyamatban lévő eljárásokra alkalmazni,<sup>3</sup> az elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódó rendelkezések 2014. március 1. napján lépnek hatályba. A földforgalom újraszabályozása azonban nem kizárólag a föld tulajdonjogának megszerzésére terjed ki, hanem a földhasználati jogosultság megszerzésre is. A föld használatára irányuló új rendelkezések 2014. január 1. napján hatályba léptek, a gazdasági év kezdetére tekintettel. A rendezőelv hasonló, mint az elővásárlási jog esetében: az előhaszonbérletre vonatkozó új rendelkezéseket korábban, már 2013. december 15. napjától alkalmazni kell. A Földforgalmi tv. fent meghatározott részeinek hatálybalépéséhez az is szükséges, hogy a földpiac új fogalmai is hatályosak legyenek, ennek megfelelően 2013. december 15-től hatályosak a bevezető rendelkezések, amelyek között találjuk azon fogalmak meghatározását, amelyek az agrárjogban már ismertek, és ugyanitt kapnak helyet azok a fogalmak is, amelyeket a jogalkotó újonnan alkotott az újraszabályozott földforgalmi viszonyokra.

A sarkalatos törvény hatálybalépésének kronológiai sorrendjét követve a dolgozat arra tesz kísérletet, hogy felvázolja a földhasználatra, földhasznosításra vonatkozó rendelkezések körében azokat az új elemeket, amelyeket a Földforgalmi tv. emel be az agrárjogi szabályozásba, összehasonlítva azokat a Tftv. vonatkozó rendelkezéseivel. A Földforgalmi tv. tárgyi hatálya ugyan a föld tulajdonjogának megszerzésére és használatára terjed ki, de ez a hatály korlátozott, mert a mezőgazdasági üzemek és az integrált mezőgazdasági termelés-szervezést végző szervezetek földhasználatának sajátosságaira tekintettel külön törvények eltérő szabályokat is megállapíthatnak.<sup>4</sup> A földforgalmi szabályozás alapvető jogszabálya az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, ehhez képest lex specialisként kell majd alkalmazni az Alaptörvény P) cikke értelmében szintén sarkalatos azon törvényeket, amelyek a mezőgazdasági üzemekről vagy az integrált mezőgazdasági szervezésről szólnak, amennyiben azok a Földforgalmi tv. törvényben foglaltakhoz képest eltérő szabályokat állapítanak meg.

Az elemzést több ponton érdemes elvégezni. Mindenekelőtt azokat a jogcímekeket kell tisztázni, amelyeket a Földforgalmi tv. a föld használata, hasznosítása című IV. fejezete alá sorol be. Ezek után a földhasználók személyi körét, az érvényesen használható földek

---

<sup>3</sup> 2013. évi CXXII. törvény indokolása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. Részletes indokolás a 69-70. §-hoz

<sup>4</sup> Földforgalmi tv. 1. § (2), (3) bekezdés

nagyságát, az előhaszonbérleti jog alakulását vizsgáljuk meg. Új eleme a földforgalmi szabályozásnak a föld megszerzésére, illetve használatára irányuló szerződések hatósági jóváhagyása, amelynek bemutatása után végül a kényszerhasznosításról kell szólni, amely ugyan nem ismeretlen jogintézmény az agrárjogban, de a földforgalmi szabályok megsértésének szankciójaként való megjelenése azonban igen.

## 2. A föld használatára irányuló jogcímekről

Mind a Tftv., mind a Földforgalmi tv. értelmében földhasználatra irányuló szerződés a *haszonbérlet*, a *felesbérlet*, a *részesművelés* és a *szívességi földhasználat*.<sup>5</sup> Mindegyik jogcím esetében a termőföld *közvetett használat*a valósul meg, mert azt nem a tulajdonos (haszonélvező) használja, hanem a termőföld használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedi.<sup>6</sup>

A *haszonbérlet* jogintézményének szabályait a Földforgalmi tv., a Ptk., valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény<sup>7</sup> (a továbbiakban: Ffvh.) rendelkezéseiből lehet kiolvasni.<sup>8</sup> Haszonbérleti szerződés alapján<sup>9</sup> a haszonbérelő meghatározott földterület időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért<sup>10</sup> fizetni.<sup>11</sup> A haszonbérlet tartalmára nézve a haszonbérbeadó és haszonbérelő főkötelezettségeit a továbbiakban is a Ptk. határozza meg,

<sup>5</sup> A haszonkölcsön szerződést, mint a föld használatára irányuló szerződést, a Földforgalmi tv. likvidálja az agrárjogból, ugyanis a Földforgalmi tv. hatálybalépése előtt megkötött haszonkölcsön szerződések meghosszabbítása semmis, valamint a 2013. december 15. napján fennálló, határozott vagy határozatlan idejű haszonkölcsön szerződések 2014. december 31. napján törvény erejénél fogva megszűnnek. Földforgalmi tv. 70.§ (2) bekezdés

<sup>6</sup> DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – SÜVEGES Márta – VASS János: Agrárjog (előadásvázlatok). OKTÁV PRESS, Budapest, 1994. 142.

<sup>7</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXX. törvény

<sup>8</sup> „Európa XX. századi mezőgazdaságában országonként ugyan eltérő módon és mértékben jelentősen megnőtt a kizárólag vagy részben földhaszonbérletre és az agrárüzemre, mint komplex gazdasági egység bérbevételére épülő mezőgazdasági termelés aránya. Az európai országok jogalkotásában ezzel párhuzamosan megjelenik a haszonbérlet Polgári Törvénykönyvekben történő alapvető és elsődleges szabályozása mellett a haszonbérleti jogviszony külön jogszabályba foglalt kiegészítő vagy önálló jogi szabályozása.” DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária - SÜVEGES Márta – VASS János: i.m. 144. Ezt a jogalkotási technikát követi az agrárjogi szabályozás a földről szóló 1987. évi I. törvénytől kezdve, és ezt tartja fenn a Földforgalmi tv. a jövőre nézve is.

<sup>9</sup> A haszonbérlet közgazdasági elemzésére lásd: IHRIG Károly: Agrárgazdaságtan. Gergely R. Könyvkereskedése, Budapest, 1941. 233-238.

<sup>10</sup> „A haszonbérleti rendszerek a bér megállapítása és lerovásmódja tekintetében aszerint különböznek, hogy a kockázat mily mértékben terheli a tulajdonost, és ennek következtében mekkora az érdekezésség a két fél közt.” IHRIG: i.m. 235.

<sup>11</sup> Ptk. 452. § (1) bekezdés

ehhez azonban számtalan közjogi korlátozást kapcsol az agrárjogi szabályozás mind a jogviszony közvetett tárgyát, mind a jogviszony tartalmát illetően. A Tftv. által szabályozott haszonbérlet is több közjogi korlátozást tartalmazott: meghatározta a haszonbérlelhető termőföld nagyságát, a haszonbérlet időtartamát határozott időre, legfeljebb 20 évben maximalizálta. A haszonbérlet szabályait rendelte alkalmazni a *felesbérletre* és a *részesművelésre* is azzal, hogy a haszonbérlet időtartamára és a haszonbérlelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezéseket nem kellett ezen jogviszonyokban figyelembe venni.<sup>12</sup> Így a Tftv. a termőföld tulajdonszerzését korlátozó logika mentén haladva korlátok közé szorította ugyan a haszonbérlet jogcímén való földhasználatot, ugyanakkor a felesbérlet és részesművelés esetére lehetővé tette akár a határozatlan idejű jogviszonyok létrehozását térmenték vagy AK érték, illetőleg időbeli korlátozás nélkül. Ezt az ellentmondást megszünteti a Földforgalmi tv. és a Ffvh., mert a két szerződéstípusra – a haszonbérlettől különböző elemeik felvázolását követően – a haszonbérletre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni anélkül, hogy a földhasználat ideje és területe tekintetében kivételt tenne.<sup>13</sup>

A *felesbérlet* a haszonbérlethez képest abban speciális, hogy a felesbérelő a föld időleges használatának és hasznainak szedése fejében köteles a termés felét vagy más hányadát a használatba adónak természetben átadni.<sup>14</sup> „A *felesbérlet* lényegében a *haszonbérletnek* egyik formája, amikor is a bérelő nem bérleti díjat fizet a bérbeadónak, hanem az adott évben megtermett termés felét. Ez azt jelenti, hogy egyik évben több, másik évben kevesebb is lehet a termés fele az előző évihez képest, illetőleg ha elemi csapás, vagy más rendkívüli ok miatt nem termett semmi, akkor a bérelő nem tartozik.”<sup>15</sup>

A Tftv.-ben is, ahogyan a Földforgalmi tv.-ben is, a *részesművelés* ugyancsak a haszonbérlet speciális formájaként jelenik meg. A részesművelésre irányuló szerződésben a felek határozzák meg, hogy „a *részesművelésbe* adott termőföldön mit termelnek, a földmegművelés feladataiból (talaj-előkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) milyen részt vállalnak és a megtermelt termésből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére

<sup>12</sup> Tftv. 24-25. §§

<sup>13</sup> Ffvh. 66-67. §§

<sup>14</sup> Földforgalmi tv. 24. §, Ffvh. 66. §

<sup>15</sup> DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – VASS János: Agrárjog. ELTE ÁJK Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999. 178-179.

*vonatkozó szabályokat is (ki köti, illetőleg ki fizeti a biztosítási díjat, a biztosítási díjból milyen arányban részesednek stb.).*<sup>16</sup> A Földforgalmi tv. a részesművelésre irányuló szerződés e lényeges kérdéseit tartalmazza, és kiegészíti azzal, hogy a feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogyan használják a föld műveléséhez szükséges, a természetüknél fogva elhasználható dolgokat, munkaeszközöket, gazdasági felszerelési tárgyakat, valamint abban, kit jogosítanak fel harmadik személlyel szembeni képviselőre.<sup>17</sup>

A *szívességi földhasználat*<sup>18</sup> lényege sem változik a Földforgalmi törvényben az Tftv.-hez képest: a szerződő felek közeli hozzátartozók, akik közül az egyik ingyenesen engedi át a föld használatát, hasznosítását a másoknak. A szívességi földhasználat lehet határozatlan időtartamú is, ami a földhasználatra irányuló egyéb szerződések maximum 20 éves időtartamára vonatkozó főszabály alóli kivétel.<sup>19</sup>

A haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződéseket is jóvá kell hagynia a mezőgazdasági igazgatási szervnek.<sup>20</sup> Az előhaszonbérletre vonatkozó szabályok azonban nem vonatkoznak felesbérlet, részesművelés esetére, ezért a mezőgazdasági igazgatási szerv csak a Földforgalmi tv. érvényességi és hatályossági feltételeinek való megfelelést vizsgálhatja, vagyis azt, hogy jogszabály értelmében a szerződés szerinti földhasználó érvényesen megjelenhet-e földhasználóként és az általa használni kívánt föld nagysága megfelel-e a sarkalatos törvény előírásainak.

### **3. A földhasználati jogosultakról és a földhasználati jogosultság megengedett mértékéről**

A föld használatára irányuló szerződések esetében a használatba adók körébe a tulajdonosok, valamint a haszonélvezők tartoznak. Ebben a csoportban a Földforgalmi tv. nem hoz, nem is hozhat változást, továbbra is az a megközelítőleg kétmillió tulajdonos, valamint az ezeken a földeken haszonélvezeti joggal rendelkező személyek lehetnek haszonbérbe adók. A Tftv. alapján haszonbérletre határozott időre, földhasználatra irányuló egyéb szerződés alapján akár határozatlan időre bárki lehetett. Haszonbérletre

<sup>16</sup> DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – VASS János: i.m. 180.

<sup>17</sup> Ffvh. 67. § (1) bekezdés

<sup>18</sup> A 2002. évi XXIII. törvény módosította a Tftv-t, amelynek következtében egy „új földhasználati jogcímmel egészültek ki a termőföldek használatára vonatkozó jogcímek, ez pedig a szívességi földhasználat” VASS János: Agrárjog. Tanszéklet. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002. 26.

<sup>19</sup> Ffvh. 68. §

<sup>20</sup> Földforgalmi tv. 56. §

lehetett tehát a belföldi természetes és jogi személy, az uniós tagállami állampolgár és jogi személy, és akár külföldi természetes és jogi személyek is egyaránt. Ezeknek a földhasználóknak személyükben nem kellett semmilyen jogszabályi többletkötelezettségnek megfelelniük, a földhasználati jog megszerzésére vonatkozó képességüket csak a haszonbérlet időtartamára, valamint a maximálisan megszerezhető föld mennyiségére vonatkozó rendelkezés korlátozta.<sup>21</sup>

A Földforgalmi tv. hatálybalépésével a földforgalom központi szereplőivé a *földművesek*, valamint a *mezőgazdasági termelőszervezetek* válnak. Főszabályként a föld tulajdonjogát csak a földműves, a föld használatának jogát pedig a földműves mellett a mezőgazdasági termelőszervezet is megszerezheti.<sup>22</sup> Mind a földműves, mind a mezőgazdasági termelőszervezet szorosan kötődik az Európai Unió valamely tagállamához, mert annak vagy állampolgára, vagy valamely tagállamban van a székhelye. Ebből a megállapításból is következik, hogy a földműves csak természetes személy, míg a mezőgazdasági termelőszervezet jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet lehet. A két személyi körben közös az, hogy mindkettőnek élethivatásszerűen kell a mező-, erdőgazdasági tevékenységet végeznie. A *földműves* saját személyében, közvetlen módon kötődik a mezőgazdasághoz, hiszen a földműves olyan, hazánkban nyilvántartásba vett, belföldi vagy tagállami állampolgár, aki mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában legalább 3 éves, saját nevében és saját kockázatára végzett mezőgazdasági tevékenységet tud igazolni.<sup>23</sup>

A *mezőgazdasági termelőszervezet* státusához és ezáltal a földforgalmi piacon való jelenléthez nem elegendő a tagállami székhely és az, hogy a legalább 3 éve alaptevékenységként végzett mező- vagy erdőgazdasági tevékenységből származott árbevételük többsége, emellett vezető tisztségviselőjüknek vagy cégvezetőjüknek szintén rendelkezni kell mezőgazdasági végzettséggel, akinek a mező- vagy erdőgazdasági tevékenységet tagsági jogviszonyához kapcsolódóan kell gyakorolnia.<sup>24</sup> Ez utóbbi feltétel az, amely a jogi személyt közvetett módon kapcsolja az élethivatásszerűen végzett mezőgazdasági tevékenységhez. „A *professzionális termelés érdekében indokolt meghatározott szakképzettség meglétéhez vagy megfelelő szakmai gyakorlati idő fennállásához kötni a földművessé válást,*”<sup>25</sup> és ezt a szemléletet juttatja

<sup>21</sup> Tftv. 13-14., 22-23. §§

<sup>22</sup> Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdés

<sup>23</sup> Földforgalmi tv. 5. § 7.

<sup>24</sup> Földforgalmi tv. 5. § 19.

<sup>25</sup> Földtörvény indokolása az 5. §-hoz

kifejezésre jogi személyek esetében a vezető tisztségviselőtől megkövetelt mező- vagy erdőgazdasági végzettség. A mezőgazdasági termelőszervezet társasági formája nem lehet nyilvánosan működő részvénytársaság és olyan jogi személy, ami nem átlátható.<sup>26</sup> A földhasználati jog érvényes létrejöttének további feltétele, hogy a haszonbérlet ideje alatt a haszonbérelő végig megfelel a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet kritériumának, és a földet maga használja, azt másnak nem engedi át, és eleget teszi a földhasznosítási kötelezettségnek,<sup>27</sup> amely a termőföld védelme körében értelmezhető fogalom.<sup>28</sup>

A földforgalmi piac keresleti oldalát megtestesítő személyek után a földforgalom négy olyan alapvető fogalmával kell megismerkedni, amelyet a Földforgalmi tv. vezet be a hatályos agrárjogi szabályozásba. Ezek a birtok, a földszerzési maximum, birtokmaximum és a kedvezményes birtokmaximum.

A *birtok*<sup>29</sup> fogalmával lehet leírni azon földek állományát, amelyek a jogosult tulajdonában, hasznélvezetében vagy bármilyen más jogcímen használatában állnak. A földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet *birtokmaximuma* 1200 ha,<sup>30</sup> vagyis maximum 1200 ha föld állhat a tulajdonában és használatában azzal, hogy a már meglévő földállományt, vagyis a már birtokban tartott területeket is figyelembe kell venni a további föld tulajdonjogának vagy használatának megszerzésénél. A birtok és a birtokmaximum fogalmával a Földtörvény megszüntette a Tftv. azon szabályozási elvét, amely külön rendelkezett a tulajdonba szerezhető föld nagyságáról és külön a haszonbérlehető föld nagyságáról.<sup>31</sup> A birtokmaximum tehát a különböző jogcímenek használt földeket egy körbe vonja, ez azonban nem jelenti azt, hogy a haszonbérlehető területek maximumáról nem lehetne közelebbi adatot mondani. A földművesek – akik az újraszabályozott földpiacon főszabályként egyedül rendelkeznek földtulajdon szerzőképeséssel – 300 ha föld tulajdonát szerezhetik meg (*földszerzési maximum*).<sup>32</sup> Ők maximum 900 ha föld használatát szerezhetik meg a birtokmaximumra tekintettel. A tulajdonolt föld mennyiségére tekintettel a haszonbérlet föld ettől több vagy kevesebb is lehet, hiszen pl. a kivételes jogcímenek<sup>33</sup> szerzett föld mennyisége a már tulajdonban álló földdel együtt meghaladhatja a 300 ha-t. A

<sup>26</sup> Földforgalmi tv. 41. §

<sup>27</sup> Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdés

<sup>28</sup> A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdés

<sup>29</sup> Földforgalmi tv. 5. § 3.

<sup>30</sup> Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdés

<sup>31</sup> Tftv. 5-8/C. §§; 22-23. §§

<sup>32</sup> Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdés

<sup>33</sup> Földforgalmi tv. 6. § (2) bekezdés

mezőgazdasági termelőszervezetek esetében a „matematika” még egyszerűbb, mert ők földtulajdon szerzési képességgel nem rendelkeznek, tehát pl. az újonnan alakuló mezőgazdasági termelőszervezetek 1200 ha-t használhatnak a különböző földhasználatra irányuló jogcímeken. Azonban a Földforgalmi törvénynek sincs visszamenő hatálya, így a Földforgalmi tv. hatálybalépése előtt megszerzett földtulajdont megtarthatja a mezőgazdasági termelőszervezet, és erre tekintettel szerezhethet további földhasználatot, feltéve, hogy a már megszerzett földállománya nem haladja meg a birtokmaximumot, mert akkor további földhasználati jog szerzésére nincs módja. *„Bizonyos birtokpolitikai eszközökkel is preferált tevékenységek esetében”*<sup>34</sup> 1800 ha-ban állapította meg a jogalkotó a *kedvezményes birtokmaximumot*.<sup>35</sup> A megnövelt birtokmaximumra az állattartó telep üzemeltetője és a vetőmag előállítója jogosult. Mindkét tevékenységnek a jellege és a tevékenység hatékony folytatása indokolja azt, hogy nagyobb mértékben kerüljön megállapításra a megszerzhető birtok.

A Tftv. a gazdasági társaságok és a szövetkezetek föld haszonbérleti jogosultságát jóval magasabb mértékben (2500 ha vagy 50000 AK) állapította meg, mint a természetes és más jogi személyekét (300 ha vagy 6000 AK). Ebbe az értékbe nem kellett beleszámítani annak a földnek a mértékét, amelyet a gazdasági társaság vagy a szövetkezet a tagjától haszonbérlet.<sup>36</sup> Ez rendelkezés a Tftv. olyan szabálya volt, amely alkalmas volt a törvény által adott térmérték szerinti korlátozás jogszerű átlépésére. Arról volt szó, hogy a Tftv. bár 2500 ha vagy 50000 AK értékben állapított meg a maximálisan használatba szerezhető föld mértékét, a szabályozás mégis lehetőséget adott a határ átlépésére és ezáltal a fenti jogi személyek birtokában álló földek mennyiségének akár korlátlan bővítésére. Ezt a koncepciót a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat ugyanilyen tartalommal szabályozta,<sup>37</sup> amellyel szemben kritikaként fogalmazódott meg az, hogy bár az agrárpolitika a családi gazdaságok segítését tűzte ki célul, a normatív rendelkezések körében egyesek mégis a mezőgazdasági nagyüzemeket támogatják erőteljesen.<sup>38</sup> Európai uniós tagságunkból folyó követelmény, hogy *„a földhaszonbérlet szabályainak hatályos magyar rendezését akként kell átalakítani, hogy már nem tartható fenn egyes jogi személyekre, így pl. a szövetkezetekre és gazdasági társaságokra fennálló*

<sup>34</sup> Földforgalmi tv. indokolása a 16. §-hoz

<sup>35</sup> Földforgalmi tv. 16. § (3) bekezdés

<sup>36</sup> Tftv. 22. § (2)

<sup>37</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat 33. § (2) bekezdés

<sup>38</sup> TANKA Endre: A földforgalmi törvénytervezet (T/ 7979.: Fttv) konceptuális tarthatatlansága. [http://www.kiegyenafold.hu/dr\\_tanka\\_endre\\_a\\_foldtorvenyrol-k93.html](http://www.kiegyenafold.hu/dr_tanka_endre_a_foldtorvenyrol-k93.html), letöltve: 2013. december 30.

*pozitív diszkrimináció.*<sup>39</sup> A Földforgalmi tv. nem követi teljesen a Tftv. koncepcióját, de nem is szünteti meg a tag tulajdonában álló föld haszonbérleti lehetőségét és ennek figyelem kívül hagyását a birtokmaximum megállapítása során. *Köztes megoldásként* lehetővé teszi a tag földjének haszonbérletét, de kettős korláttal. Egyrészt a birtokmaximum 1800 ha-ig,<sup>40</sup> vagyis a kedvezményes birtokmaximum határáig növelhető meg a tagi föld haszonbérletével, másrészt csak olyan tagtól vehet a mezőgazdasági termelőszervezet haszonbérbe földet, akinek tagsági jogviszonya legalább 1 éve fennáll.<sup>41</sup>

A Földforgalmi tv. értelmében sajátosan alakul *a különválással, kiválással* létrejött mezőgazdasági termelőszervezetek birtoka. Ezekben az esetekben arról van szó, hogy van egy jogelőd, amelyből kialakul egy új jogi személy, amely megfelel a mezőgazdasági termelőszervezet fogalmának. Amennyiben ez a termelőszervezet földhasználati jogosultságot kíván szerezni, erre csak abban az esetben van lehetősége, ha a jogelődje birtokában lévő összes föld területnagysága ezt még lehetővé teszi. A fenti módon, újonnan létrejövő mezőgazdasági termelőszervezetek a létrejöttüktől számított 5 évig csak akkor szerezhetnek földet, ha a jogelőd kevesebb birtokkal rendelkezett, mint 1200 vagy 1800 ha.<sup>42</sup>

Főszabályként földhasználati jogosultságot földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezhet, ez alól azonban speciális jogi személyek és a tanya ingatlan esetében *kivételt* enged a jogalkotó. *Egyházak*<sup>43</sup> esetében a közfeladatokból való részvállalás is indokolja, hogy oktatási, szociális vagy gazdasági tevékenység végzése céljából földhasználatot szerezhessenek. *Az agrárágazathoz tartozó köznevelési és felsőoktatási intézmények*<sup>44</sup> nem vagy nehézkesen tudnák betölteni szerepüket, ha a földhasználatukat kizárná a jogalkotó. A *tanya* ingatlanokat a korábbi szabályozás is megkülönböztetetten kezelte, hiszen a Tftv. szigorú földtulajdon szerzési szabálya alóli kivétel volt, amelynek tulajdonjogát bárki – belföldi, tagállami, külföldi magánszemély és jogi személy is – megszerezhetette a

<sup>39</sup> KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről. Geodézia és kartográfia. 2008/9. 22. o., <http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2008/09/2.pdf>, internetről letöltve: 2013. december 30.

<sup>40</sup> Földforgalmi tv. 43. § (2) bekezdés

<sup>41</sup> A jogi személyek, vagyis a mezőgazdasági termelőszervezetek földhasználati jogosultságával kapcsolatban érdemes megemlíteni, hogy a T/7979. számú törvényjavaslat 33. §-a a haszonbérleti jogosultságot kötelező foglalkoztatáshoz kötötte volna, amely szintén éles kritikát váltott ki az érintettek részéről. Pl.: [http://www.mosz.agrar.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=757:a-foeldtoervenyt-tervezet-gazdasagi-kihatasainak-ertekelese&catid=114:ii-9-termfoeld&Itemid=331](http://www.mosz.agrar.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=757:a-foeldtoervenyt-tervezet-gazdasagi-kihatasainak-ertekelese&catid=114:ii-9-termfoeld&Itemid=331), II. A foglalkoztatási kényszer következményei, internetről letöltve: 2013. december 30.

<sup>42</sup> Földforgalmi tv. 43. § (3) bekezdés

<sup>43</sup> Földforgalmi tv. 40. § (4) bekezdés

<sup>44</sup> Földforgalmi tv. 40. § (3) bekezdés

termőföldnek nem minősülő ingatlanokra vonatkozó szabályok szerint.<sup>45</sup> A tanyának, mint a külterületen fekvő max. 6000 m<sup>2</sup> területű föld, és az ahhoz tartozó mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó- és gazdasági épületek összességének megszerzése vonatkozó mennyiségi korlátot nem határozott meg a jogalkotó,<sup>46</sup> ugyanígy nem állított fel korlátot a haszonbélreható tanyák tekintetében sem. *„A rendelkezés alapjául szolgáló jogi fikció lényege az volt, hogy a tanyák a hozzájuk tartozó földdel nem annyira értékesek, hogy azok tulajdonosi minősége – legyen az külföldi vagy magyar állampolgár – globálisan meghatározó lehet a társadalom számára. Ez az álláspont mára már erősen vitatható.”*<sup>47</sup> Ennek ellenére a tanya haszonbérlete esetén ugyanilyen jogi fikcióval él a jogalkotó: földművesnek és mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő személy is megszerezheti a tanya használatát. Ennek vélhetően oka az – ami a Tftv. rendelkezéseiből is látszott –, hogy tanyák esetében a jogalkotó inkább a lakóingatlan jelleget hangsúlyozza a hozzá tartozó föld helyett.<sup>48</sup> Ezen indokoknak némiképp ellentmondani látszik a tanya fogalmának megváltoztatása. Az ingatlan-nyilvántartásban még nem szereplő tanya esetében a tanya jogi jelleg maximum 1 ha nagyságú földrészletet jelent,<sup>49</sup> így a tanyákhoz tartozó föld nagyságát normatívan megnövelte a jogszabály.

#### 4. Az előhaszonbérleti jogról és annak gyakorlásáról

Ahogy fentebb jeleztük, 2013. december 15. napján hatályba léptek a Földforgalmi tv.-nek az előhaszonbérletre vonatkozó rendelkezései. Az előhaszonbérleti jog lényege az, hogy amennyiben a haszonbérbeadó olyan haszonbérleti ajánlatot kap, amelyet elfogad, köteles azt közölni azokkal a személyekkel, akik a jogszabályok vagy szerződés alapján előhaszonbérleti joggal rendelkeznek, abból a célból, hogy ezek a személyek a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatban foglalt feltételekkel kívánják-e a haszonbérleti ajánlatot tevő helyébe lépni. Az előhaszonbérlet a jogosultak oldaláról kedvezmény, amellyel szerződéses partnerek lehetnek, míg a haszonbérbeadó oldalán a szerződéskötési szabadságot, azon belül a partnerválasztás szabadságát

<sup>45</sup> Tftv. 8. §, A külföldiek ingatlanszerzéséről 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet

<sup>46</sup> Tftv. 5. § (4) bekezdés és 8. §

<sup>47</sup> KURUCZ i.m.: 21.

<sup>48</sup> Tftv. 8. § rendelkezéseinek magyarázata: *„Sajátos jogi helyzete van a tanya ingatlanoknak. Ezek tulajdonosaiknak állandó lakásul szolgáló ingatlanok. A belterületi ingatlanokkal, ill. a belterületi lakóingatlanokkal teszi azonos szintre a jogalkotó a tanyát és a max. 6000 m<sup>2</sup> földterülettel kiveszi a térmértékbeli összeszámitás hatálya alól.”* DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – VASS János: i.m. 63.

<sup>49</sup> Földforgalmi tv. 5. § 25.

korlátozó „hatalmasság”. Az agrárjogban az elővásárlási joghoz hasonlóan az előhaszonbérleti jog is alkalmas jogintézmény arra, hogy a jogalkotó a földforgalmi piacot befolyásolja és ezeken a jogintézményeken keresztül a földbirtokpolitika által preferált személyi köröket segítse a földtulajdon vagy a földhasználati jog szerzése során. A törvényi szinten – a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVIII. törvényben – deklarált földbirtokpolitikai irányelvek célja – többek között – a családi gazdaságok (amelyben a nagy élők munkája igényű mezőgazdasági termelés összekapcsolódik az önfoglalkoztatással, a vidéki munkanélküliség csökkentésével) kialakítása és megerősítése, a versenyképesség, a hatékony birtokméret kialakítása, valamint az állattartó telepek működésének elősegítése az ehhez szükséges föld biztosításával.

A Tftv. előhaszonbérleti jog szabályozásában, illetve annak sorrendjében is megfigyelhetőek voltak ezek a célok. Mindehhez kapcsolódott az agrárgazdasági beruházások megtérülésének igénye, és a beruházási kedv növelése, vagyis az, hogy az a mezőgazdasági termelő, aki hajlandó beruházást végezni a haszonbérleti idő alatt, részesüljön annyi kedvezményben az előhaszonbérleti jog szabályozása révén, hogy a haszonbérleti idő lejártával kedvező pozícióban „pályázzon” a további földhasználatra és alappal bízhatson a beruházás megtérülésében. Ennek megfelelően termőföld vagy tanya haszonbérbe adása esetén, első helyen a haszonbérleti ajánlat közzétételét megelőző 1 éven belüli haszonbérletet illette meg az előhaszonbérleti jog.<sup>50</sup> Velük azonos sorban – vagyis szintén első helyen – illette meg az előhaszonbérleti jog az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét egyes művelési ágakra vonatkozóan, abban az esetben, ha az üzem legalább 1 éve folyamatosan működött. A termelés hatékonyságát és a szétszórt birtokszerkezet elkerülését szolgálja az a rendelkezés, amely szerint akkor áll fenn az előhaszonbérleti jog, ha az üzem azon a településen van, ahol a haszonbérletre adható föld fekszik, vagy ettől a településtől maximum 15 km-re. A volt haszonbérlettel ellentétben az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét csak azokra a meghatározott művelési ágakra (szántó, rét, legelő, fásított terület) illette meg az előhaszonbérleti jog, amelyek az üzem tevékenységét segítik elő.<sup>51</sup> (Ez az elem a Földforgalmi tv. rendelkezéseiben újra megjelenik.)

Az előhaszonbérleti sorrend a helyben lakó szomszédokkal és a helyben lakókkal folytatódik, ezeken a csoportokon belül előbb a családi gazdálkodók, majd az őstermelők és az egyéni mezőgazdasági vállalkozók következnek. Azok a családi gazdálkodók és a mezőgazdasághoz

---

<sup>50</sup> Tftv. 21. § (1) bekezdés a), (7) bekezdés

<sup>51</sup> Tftv. 21. § (3)-(4) bekezdés

élethivatásszerűen kötődő egyéb mezőgazdasági termelők rendelkeztek tehát előhaszonbérleti joggal, akiknek lakóhelye tartósan azon a településen, vagy attól maximum 15 km-re volt, amelyen a haszonbérleendő föld fekszik (helyben lakó) vagy akik olyan helyben lakók, akik által tulajdonolt vagy használt föld szomszédos a haszonbérlet tárgyát képező földdel (helyben lakó szomszéd).<sup>52</sup>

A Földforgalmi tv. előhaszonbérleti jogra vonatkozó szabályozása természetesen változik a földforgalmi piac szereplőinek változása miatt. A Tftv. fogalmait némileg szűkíti a Földforgalmi tv., és új fogalmakat is bevezet ezzel a jogintézménnyel kapcsolatban.<sup>53</sup> A helyben lakó, helyben lakó szomszéd fogalmát a földművesekhez, vagyis a természetes személyekhez kapcsolja, míg a helybéli illetőségű, helybéli illetőségű szomszéd fogalom a mezőgazdasági termelőszervezetekhez kötődő fogalom. Mindkét fogalom a mezőgazdasági termelés hatékonysága szempontjából bír jelentőséggel. Magánszemély esetén a fogalom azt fejezi ki, hogy azonos településen van a földműves lakóhelye (legalább 3 éve) és a haszonbérlet tárgyát képező föld. Jogi személyek esetében azt jelenti a helybéli illetőség, hogy az üzemközpont ugyanazon a településen van, amelyen a haszonbérlettel érintett föld fekszik. A helyben lakó és a helybéli illetőségű a Tftv.-ben foglaltakhoz képest szűkebb tartalmú: a szerződés tárgyát képező föld „vonzáskörzetében” lévő lakóhely és üzemközpont már nem tartozik bele a fogalmakba, a 20 km-es „vonzáskörzetben” élő földműveseket ill. üzemközponttal rendelkező mezőgazdasági termelőszervezeteket külön sorban, a helyben lakókat és a helybéli illetőségűeket követően illeti meg az előhaszonbérleti jog. A Földforgalmi tv. előhaszonbérleti sorrendje jóval cizelláltabb, mint a Tftv.-ben szabályozott, abban azonban hasonló, hogy az általános előhaszonbérleti sorrend mellett itt is vannak speciális jogosultak.

Leegyszerűsítve a sorrendet: első helyen a helyben lakó, helybéli illetőségű, illetve a „vonzáskörzetben” élő vagy ott üzemközponttal rendelkező volt haszonbérlet áll. A tartós földhasználat védelme itt még erőteljesebben látszik, mert 3 éven át tartó haszonbérleti jogviszonyt követel meg a Földforgalmi tv.<sup>54</sup> A volt haszonbérletet követik a földművesek, egymás után a helyben lakó szomszédok, helyben lakók, végül a „vonzáskörzetben” élő földművesek.<sup>55</sup> Az azonos szinten elhelyezkedő földművesek kategóriáin belül elsőbbség illeti meg a családi gazdálkodókat és a gazdálkodó család tagjait, majd őket követik a fiatal

<sup>52</sup> Lásd: Tftv. 21. § és 3. § m, n.

<sup>53</sup> Vö.: Tftv. 3. § m., n., és Földforgalmi tv. 5. § 9., 11.

<sup>54</sup> Földforgalmi tv. 46. § (1) a) és 47. § (1) bekezdés

<sup>55</sup> Földforgalmi tv. 46. (1) bekezdés b)-d)

földművesek és a pályakezdő gazdálkodók.<sup>56</sup> A természetes személyek után a mezőgazdasági termelőszervezetek előhaszonbérleti jogosultsága következik hasonló logika mentén, ahogyan a földműveseket is rangsorolta a tv. Az üzemközpont és a szerződés tárgyát képező föld fizikai távolságát is alapul véve kialakított jogi sorrend: helybéli illetőségű szomszéd, helybéli illetőségű és a „vonzáskörzetben” üzemközponttal rendelkező.<sup>57</sup>

A Tftv.-ből ismerős rendelkezés köszön vissza az állattartó telepek vonatkozásában: mindenkit megelőző előhaszonbérleti joga van az állattartó telep üzemeltetőjének egyes művelési ágakban, amennyiben az állattartáshoz szükséges takarmány előállítására a haszonbérlet célja. Ugyanígy megelőz minden más jogosultat az a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet, amely földrajzi árujelzéssel vagy eredet megjelöléssel ellátott terméket állít elő vagy dolgoz fel, vagy a haszonbérlet földön ökológiai gazdálkodást akar folytatni.<sup>58</sup> Közös tulajdonban álló föld 3. személy javára történő haszonbérbe adása esetén a földműves tulajdonostárs előhaszonbérleti joga követi a volt haszonbérletet, beékelődve a többi jogosult elé.<sup>59</sup>

Az előhaszonbérleti jog gyakorlásának szabályait a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet rendezte úgy, hogy előírta az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait, amelyeket alkalmazni rendelt az előhaszonbérletre is néhány eltéréssel. Földek haszonbérlete esetén a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot a föld fekvése szerinti település polgármesteri hivatalának hirdetőtábláján hirdetményként kellett közzé tenni a Tftv. szerinti előhaszonbérletre jogosultakkal. Az elfogadott ajánlat kifüggesztése a jegyző dolga volt, aki a kifüggesztés tényét és a hirdetőtábláról való levétel dátumát rávezette a haszonbérleti ajánlatra. Az előhaszonbérletre jogosultak a kifüggesztéstől számított 15 napon belül tehetek elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. A beérkezett nyilatkozatokról a jegyző iratjegyzéket készített és azt

<sup>56</sup> Földforgalmi tv. 46. § (4) bekezdés. 5. § 6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be; 5. § 22. pályakezdő gazdálkodó: az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki a) a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jognyilatkozat megtételének időpontjában Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik, b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld tulajdonjogával, c) e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, és d) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél pályakezdő mezőgazdasági termelőként nyilvántartásba vételre kerül;

<sup>57</sup> Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés e)-g)

<sup>58</sup> Földforgalmi tv. 46. § (3) bekezdés a)-b)

<sup>59</sup> Földforgalmi tv. 46. § (2) bekezdés

igazolható módon megküldte vagy átadta a haszonbérbe adónak. A szerződés az előhaszonbérletre jogosult és az előhaszonbérbeadó között az előhaszonbérletre jogosult elfogadó nyilatkozatának a haszonbérbeadóval történt közlésével jött létre. Több előhaszonbérletre jogosult elfogadó nyilatkozata esetén a szerződés a rangsorban előrébb állóval, több, azonos helyen álló előhaszonbérletre jogosult esetén pedig a haszonbérbeadó választása szerinti személlyel jött létre.<sup>60</sup> Az érvényesen létrejött és hatályos szerződés alapján lehetett kérni a haszonbérletnek a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzését.

Új elem, hogy az előhaszonbérleti jog gyakorlásának fő szabályait törvényi szintre emeli a Földforgalmi törvény, de a fent leírt jegyzői feladatokat lényegesen nem változtatja meg.<sup>61</sup> A szerződések jogi sorsa eltérően alakul, mert vannak olyan haszonbérleti szerződések, amelyek esetében fennáll az előhaszonbérleti jog, és amelyeket a mezőgazdasági igazgatási szerv hagy jóvá. Ezek esetében a jegyző által elkészített iratjegyzéket, a kifüggesztett haszonbérleti szerződést és a beérkezett nyilatkozatot a jegyző megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek engedélyezés céljából. Vannak azonban olyan szerződések, amelyek esetében az előhaszonbérleti jog ugyan fennáll, de mentes a hatósági jóváhagyás alól.<sup>62</sup> A Földforgalmi tv. rendelkezéseiből az következik, hogy ez utóbbiak közé tartoznak azok a haszonbérleti szerződések, amelyek alapján egyházak, illetve az agrárágazathoz tartozó köznevelési és felsősoktatási intézmények használnak földeket. Ebbe a kategóriába tartoznak azok a megállapodások, amelyek a tulajdonostársak közötti használati megosztásra irányulnak. Végül e szerződések közé tartozik az önkormányzat tulajdonában álló földek haszonbérlete is.<sup>63</sup>

## **5. A haszonbérleti, valamint a haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződések hatósági jóváhagyásáról**

<sup>60</sup> A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 4. §

<sup>61</sup> Földforgalmi tv. 49-50. §§

<sup>62</sup> Földforgalmi tv. 48. §, 59. § alapján

<sup>63</sup> Az állami földek haszonbérbeadása esetére az Nfa. tv. eltérő szabályozást – pályázati eljárást – rendel el, és ebben az eljárásban nem volt előhaszonbérleti joga a Tftv. szerinti előhaszonbérleti jogosultnak (Nfa tv. 18. § (1a) bekezdés), akiknek körét hatályosan a Földforgalmi tv. határozza meg. Állami földek haszonbérbe adása esetén tehát speciális törvényként az Nfa tv., és annak speciális szabályai alkalmazandóak.

A földforgalom közjogi korlátozásának egyik eszköze a földforgalom hatósági engedélyezési rendszere,<sup>64</sup> amelyet a Földforgalmi törvény újra bevezet az agrárjogi szabályozásba.<sup>65</sup>

A haszonbérleti szerződések esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálatának két szakasza van. Az első szakaszban – amely az okiratok beérkezésétől számított 15 napig tart – azt vizsgálja a mezőgazdasági igazgatási szerv, hogy a haszonbérleti szerződés jóváhagyását meg kell-e tagadnia.<sup>66</sup> E körben megvizsgálja a haszonbérleti szerződést, hogy a megállapodás létrejött-e, vagyis a felek akarataikat kölcsönösen és egybehangzóan nyilvánították-e ki, valamint megállapodtak-e a lényeges, vagy bármelyik fél által lényegesnek minősített kérdésben.<sup>67</sup> Vizsgálni kell, nem minősül-e semmisnek a szerződés, mert pl. a Földforgalmi törvényben megállapított szerzési korlátozásba vagy tilalomba ütközik.<sup>68</sup> illetve tartalmazza-e, és ha igen, megfelelő alakszerűségekkel tartalmazza-e mindazokat a nyilatkozatokat, amelyeket a jogszabály kötelezően előír. A vizsgálat első lépcsőjében az előhaszonbérleti jog gyakorlását is vizsgálja, vagyis azt, hogy az elfogadó nyilatkozatot szabályszerűen tették-e meg, és azt, hogy eljárási szabályokat nem sértették-e meg. Amennyiben ennek az előzetes vizsgálatnak a kimenetele pozitív, vagyis nem tagadja meg a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást, és több előhaszonbérletre jogosult adott alakszerű elfogadó nyilatkozatot, a hatóság az előhaszonbérletre jogosultakat rangsorolja és jegyzéket készít róluk. Az előzetes szűrőként szolgáló vizsgálat után a szerződés tartalmát illetően rangsorolt előhaszonbérlelőket és a szerződés szerinti haszonbérlelőt tovább vizsgálja és ellenőrzi a hatóság. A Földforgalmi tv. 53. §-ában foglalt további kötelező elutasítási okok a szerződés összefüggéseiben való vizsgálatát követelik meg, pl. annak vizsgálatát, hogy a felek haszonbérleti szerződésnek álcázott megállapodása valójában arra irányul, hogy a föld tulajdonjogát átruházzák. További megtagadási ok, ha a haszonbérlelő a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül súlyosan megsértette a földvédelmi szabályokat, amely miatt jogerősen földvédelmi bírságot szabtak ki vele szemben. A hatósági jóváhagyást célzó vizsgálat második szakaszában vannak a hatóság mérlegelési jogkörébe tartozó megtagadási okok is.<sup>69</sup> A jóváhagyás megtagadható, ha a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás aránytalanul magas volt, amely más

---

<sup>64</sup> KURUCZ: i.m. 16. o.

<sup>65</sup> Lásd KURUCZ: i.m. 16. o.

<sup>66</sup> Földforgalmi tv. 51. § (1)-(2) bekezdés

<sup>67</sup> Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdés

<sup>68</sup> Földforgalmi tv. 60. § (1) bekezdés

<sup>69</sup> Földforgalmi tv. 53. § (2) bekezdés

előhaszonbérleti jogosultnak az ügylettől való távol tartását szolgálta. Megtagadási lehetőség, ha a haszonbérelő a megelőző 5 évben eleget tett ugyan a földhasznosítási kötelezettségének, de a birtokában álló földállomány egynegyedén ennek termelés folytatása nélkül tett eleget, vagyis csak a gyomnövények megtelepedésének megakadályozásáról gondoskodott.<sup>70</sup>

Amennyiben a kétlépcsős vizsgálat eredményeként csak egyetlen előhaszonbérleti jog jogosultjával hagyható jóvá a szerződés, ennek a személynek a javára, ha egyik jogosult számára sem hozható jóváhagyó döntés, akkor a haszonbérelő javára látja el záradékkal a szerződést a hatóság. Ha azonban több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérleti jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést a mezőgazdasági igazgatási szerv, a haszonbérbeadót választási jogának gyakorlására hívja fel.<sup>71</sup> Amennyiben a haszonbérelő a törvényben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki a szerződésben a helyébe lépő előhaszonbérleti jogosultat. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntése közigazgatási úton nem támadható meg, csak bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.<sup>72</sup>

A fentiekben azokról a haszonbérleti szerződésekről volt szó, amelyek esetében érvényesül az előhaszonbérleti jog, és szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Vannak azonban olyan földhasználatra irányuló szerződések is, amelyek esetében nem kell figyelembe venni az előhaszonbérleti sorrendet, de a szerződés érvényes létrejöttéhez hatósági jóváhagyás szükséges.<sup>73</sup> Ezek közé tartoznak a feles bérleti, részesművelési szerződések és a szívességi földhasználat.<sup>74</sup> Haszonbérletnek nem minősülő földhasználati szerződéseket az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek.<sup>75</sup> Ezeknél a szerződéseknél is vizsgálni kell a hatóságnak azt, hogy olyan személy szerezz-e földhasználatot, aki a Földforgalmi tv. alapján jogosult erre, és a földhasználati jog szerzése a birtokmaximumot nem sérti-e. Ha a földhasználati jogosultságot olyan személy szerezné meg, aki arra nem jogosult, vagy annak megengedett mértékét sértené a szerzése, a szerződés semmis, és az nem hagyható jóvá.

---

<sup>70</sup> A földhasználati kötelezettség magába foglalja a művelési ágnak megfelelő termelést vagy – szőlő és gyümölcsös művelési ág kivételével – a talajvédelmi előírások betartásával a gyomnövények megtelepedésének és terjedésének megakadályozását. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1)-(2) bekezdés

<sup>71</sup> Földforgalmi tv. 54. § (1)-(2) bekezdés

<sup>72</sup> Földforgalmi tv. 55. § (5) bekezdés

<sup>73</sup> Földforgalmi tv. 48. § és 59. § alapján

<sup>74</sup> Földforgalmi tv. 38. § (3) bekezdés, 48. § és 56-59. §§

<sup>75</sup> Földforgalmi tv. 56. § (2) bekezdés

## 6. A szerzési korlátozások megsértésének jogkövetkezményeiről

A szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.<sup>76</sup> Szankcionálandó, ha a haszonbérlet a földvédelemre, a hasznosítási kötelezettségre vonatkozó előírásokat nem teljesíti, ha a földhasználati jog szerzésére jogosító státusa megszűnt, uniós tagállami állampolgárok esetében amennyiben hazánk területén való jogszerű tartózkodásuk megszűnt, valamint ha a tulajdonos az előhaszonbérleti jog gyakorlásához szükséges jegyző előtti eljárást nem kezdeményezett, vagy a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtották be a mezőgazdasági igazgatási szervhez. „A jogkövetkezményekre a fokozatosság elve jellemző. Polgári jogi jogkövetkezményként a törvény – a Tftv.-hez hasonló módon – semmisség jogkövetkezményét fűzi a szerzési korlátozásba, tilalomba ütköző szerződésekhez. A közjogi jogkövetkezmények: figyelmeztetés, bírság, kényszerhasznosítás.”<sup>77</sup> A szerzési korlátok, tilalmak megsértése semmisséget von maga után a Földforgalmi tv.-ben akkor is, ha a semmisségi okok a szerződés megkötése után, később következnek be. A jogkövetkezmények közül első a hatósági figyelmeztetés és határidő megállapításával a jogszerű állapot helyreállítására vonatkozó felhívás.<sup>78</sup> Érdekes módon úgy tűnik, hogy ha a közjogi szankciónak határidőben eleget tesznek, és így megszüntetik a jogsértő állapotot, ezzel a magánjogi semmisséget is orvosolják. A következő szankció a föld aranykorona értéke húszszereztes szorzatának megfelelő forintösszegű bírság, ha a kötelezett a hatóság figyelmeztetésének határidőben nem tesz eleget.<sup>79</sup> A kényszerhasznosítás, mint legsúlyosabb jogkövetkezmény elrendelése előtti türelmi idő 6 hónap.<sup>80</sup> Ennyi ideje van a kötelezetteknek, hogy a mulasztási bírság többszöri kiszabásának terhe mellett a jogszerű állapotot helyreállítsa. A kényszerhasznosítás lényege, hogy a föld hasznosíthatóságának jogát időlegesen elvonják a kötelezettől. A

<sup>76</sup> Földforgalmi tv. 62. § (1) bekezdés

<sup>77</sup> Földforgalmi tv. indokolása. Részletes indokolás a 60-67. §-hoz

<sup>78</sup> Földforgalmi tv. 62. § (2) bekezdés

<sup>79</sup> Földforgalmi tv. 63. § (1)-(3)

<sup>80</sup> Földforgalmi tv. 64. § (1) bekezdés. A Földforgalmi tv. rendelkezése nem teljesen világos a 6 hónap időtartam kezdő napjára vonatkozóan. A 64. § (2) bekezdés szerint ezt attól a naptól kell számítani, amely napon a kötelezettel szemben a kényszerhasznosítás elrendeléséről szóló határozat jogerőre emelkedett. Ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy a kötelezettre folyamatos mulasztási bírságot szabnak ki a jogsértés fennállása miatt. Elrendelik a kényszerhasznosítást, majd a határozat jogerőre emelkedésétől számított 6 hónap múlva intézkednek a kényszerhasznosításba adásról, vagyis egy jogerős határozat végrehajtását 6 hónap múlva kezdené meg a mezőgazdasági igazgatási szerv. Valószínűleg nem ez volt a jogalkotó célja. A rendelkezés inkább úgy értelmezhető, hogy az első mulasztási bírságot kiszabó határozat jogerőre emelkedésétől számított 6 hónap elteltével intézkedik a hatóság a kényszerhasznosításba adásról.

kényszerhasznosítás tartalmában megfelel a földhasznosítási kötelezettség tartalmának:<sup>81</sup> a kényszerhasznosítónak kijelölt személy vagy szervezet köteles a művelési ágnak megfelelő termelést folytatni vagy a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Szőlő és gyümölcsös esetében csak mezőgazdasági műveléssel lehet eleget tenni a földhasznosítási kötelezettségnek. A kényszerhasznosítás nem előzmény nélküli intézmény az agrárjogban: az erdőgazdálkodói jog és a vadászati jog kényszerhasznosítását meghatározott feltételek fennállása esetén az erdészeti,<sup>82</sup> valamint a vadászati hatóság<sup>83</sup> elrendelheti. A szabályozás újdonsága abban rejlik, hogy a jogalkotó a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek tartós megsértéséhez kapcsolja legsúlyosabb jogkövetkezményként.

## 7. Összegzés

A fentiekben arra tettünk kísérletet, hogy felvázoljuk a földhasználat hatályos szabályait az új Földforgalmi tv. alapján. Az új törvény új agrárszereplőkkel dolgozik, részben olyan fogalmakra és tendenciákra építkezve, amelyek már korábban megjelentek a földforgalom szabályozásában, részben új elemekkel szerez érvényt a jogalkotói szándéknak. A földforgalmi szabályozás ezen részének a Tftv. vonatkozó szabályaival való összevetéséből is látszik, hogy többrétű, a Tftv. rendelkezéseire képest jóval cizelláltabb szabályozás lépett hatályba, és ez elmondható – a jelen dolgozat tárgyává nem tett, még hatályba nem lépett – tulajdonszerzési szabályokról is. Nagyvonalú megállapítás lenne, a földforgalmi szabályozás elemzését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és annak végrehajtási törvényeire, alacsonyabb szintű végrehajtási jogszabályaira szűkíteni. Az újraszabályozni kívánt földforgalmi piacról, de a földhasználatról is csak akkor lehetne teljeskörű képet adni, ha az állami tulajdonban álló földek hasznosítását is elemeznénk, valamint akkor, ha megszületik az „integrátor-” és az „üzemtörvény”. A földforgalmi normatív szabályokhoz képest legalább ugyanolyan jelentőséggel bír majd a törvény jogalkalmazási gyakorlata, esetleges nehézségei, amelyekről a dolgozat zárásakor legfeljebb elképzeléseink lehetnek. A témához kapcsolódó sarkalatos törvények tételes ismerete és a Földforgalmi tv. gyakorlatának

---

<sup>81</sup> Földforgalmi tv. 66. § (1) bekezdés, A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. §

<sup>82</sup> Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 106. § (1) bekezdés

<sup>83</sup> A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény 27. §

hiányában is tisztán látszik, hogy az agrárjogi szabályozás egyre erőteljesebb közjogi beavatkozások felé indult el, amelyek mindinkább begyűrűznek a magánjogi jogviszonyokba, a földre vonatkozó jogügyletekbe, erőteljesen jelezve, hogy a szabályozás tárgya nem egyszerű dolog, hanem a föld, amely „a legnagyobb értékű megújuló, ill. megújítható természeti erőforrásunk.”<sup>84</sup>

### **Felhasznált irodalom:**

DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – SÜVEGES Márta – VASS János: Agrárjog (előadásvázlatok). OKTÁV PRESS, Budapest, 1994.

DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária – VASS János: Agrárjog. ELTE ÁJK Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999.

IHRIG Károly: Agrárgazdaságtan. Gergely R. Könyvkereskedése, Budapest, 1941.

KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről. Geodézia és kartográfia. 2008/9., <http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2008/09/2.pdf>, internetről letöltve: 2013. december 30.

PERCZEL György (szerk.): Magyarország társadalmi-gazdasági földrajza. Eötvös Kiadó, Budapest, 2003.

TANKA Endre: A földforgalmi törvénytervezet (T/ 7979.: Fttv) konceptuális tarthatatlansága. [http://www.kielegyenafold.hu/dr\\_tanka\\_endre\\_a\\_foldtorvenyrol-k93.html](http://www.kielegyenafold.hu/dr_tanka_endre_a_foldtorvenyrol-k93.html), internetről letöltve: 2013. december 30.

VASS János: Agrárjog. Tansegédlet. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002.

---

<sup>84</sup> PERCZEL György (szerk.): Magyarország társadalmi-gazdasági földrajza. Eötvös Kiadó, Budapest, 2003. 32. o.