

HOLLÓ KLAUDIA

Agrárjogi Tanszék

Témavezető: dr. Vass János tanszékvezető habil. egyetemi docens

GONDOLATOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNYRŐL

1. Bevezetés

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) a négy lépcsőben¹ történt hatálybalépést követően az egyik legfontosabb jogszabály, amely a földek tulajdonszerzését és használatát szabályozza. Ez az a sarkalatos törvény, amely az Alaptörvény P) cikke szerint a termőföld mint természeti erőforrás védelméhez, fenntartásához és megőrzéséhez szükséges korlátokat és feltételeket tartalmazza.

A Földforgalmi tv. a földtulajdon megszerzését és a földek használatát teljesen új modell alapján szabályozza. Arról van szó, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) nem kötötte a szerzést saját munkán alapuló hasznosításhoz, a Földforgalmi tv. értelmében azonban csak erről szóló – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat² esetében lehetséges földtulajdont és földhasználati jogosultságot szerezni. Mindemellett a szerzőképességgel bíró személyi körök meghatározásában is követelmény az agráriumhoz való kötődés: a földműves³ természetes személyek esetében a mező- vagy erdőgazdasági végzettségben vagy mezőgazdasági vállalkozásban, a földet használó lehetséges jogi személyek, a mezőgazdasági termelőszervezetek⁴ esetében ugyanez a mező- vagy erdőgazdasági alaptevékenységben és a vezető tisztségviselő szakirányú végzettségben vagy üzemi gyakorlatában jelenik meg.

2. A földforgalom lehetséges személyi köréről

Az agrárjogi szabályozás eddig a belföldi, külföldi természetes és jogi személy kategóriában gondolkodott, ami az Európai Unióhoz való csatlakozásunk következtében egészült ki a tagállami állampolgárokkal. A Csatlakozási Okmány rendelkezései alapján Magyarország fenntarthatta a mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó azon tilalmakat, amelyek a csatlakozáskor hatályos jogszabályokban szerepeltek és a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyekre, illetve jogi személyekre vonatkoztak. Ez

¹ Földforgalmi tv. 69. §

² Földforgalmi tv. 13. §, 42. §

³ Földforgalmi tv. 5. § 7.

⁴ Földforgalmi tv. 5. § 19.

az ún. földmoratórium 2011-ig – majd a Csatlakozási Okmány adta 3 éves meghosszabbítási lehetőséget kihasználva 2014-ig – lehetőséget teremtett Magyarországnak arra, hogy a tőkeáramlás szabadságát korlátozva, jogszerűen kizárja a tagállami állampolgárok és tagállami székhelyű jogi személyek tulajdonszerzését a mezőgazdasági földterületeken. Ez alól kivételt képezett a tagállami állampolgárok azon köre, akik 3 éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon laktak és mezőgazdasági tevékenységet folytattak, és önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívántak letelepedni hazánkban. Ezen személyi körre azokat a szabályokat kellett alkalmazni a tulajdonszerzés esetében, mint a magyar állampolgárokra. Ennek a nemzetközi szerződésben foglalt rendelkezésnek a következtében került be a Tftv-be az uniós tagállami állampolgárok tulajdonszerzése.⁵

Az ún. földmoratórium lejártával a mező- és erdőgazdasági földek megszerzésére vonatkozó szabályok nem ütközhetnek a diszkrimináció-tilalmába, a súlyosítás tilalmába, meg kell felelniük a letelepedés szabadságára és a tőke szabad áramlására vonatkozó uniós joganyagnak.⁶ Ennek értelmében a moratórium lejártával az állampolgárságon alapuló csoportképzés nem volt fenntartható, ezért a Földforgalmi tv. a föld tulajdona és használata körében szerzőképesekkel rendelkezőket más ismerv alapján „szűri” meg. A földműves jogi fogalma kiterjed mind a belföldi, mind a tagállami állampolgárokra, ha agrárvégzettséggel rendelkeznek vagy az agráriumban vállalkozók, amennyiben nyilvántartásba vételüket kérik.⁷ Ezen kikötés, valamint a fentebb már említett kötelezettségvállalás mögött vélhetően a földek spekulációs célú megvásárlásának kiküszöbölésére tett kísérlet bújik meg: a föld megszerzője saját munkájával akarja megművelni a megszerzett földet (kötelezettségvállalások)⁸ és legyen is rá képes, vagyis rendelkezzen mezőgazdasági ismerettel. „A rendelkezésre álló területek ésszerű használatának előnyben részesítése az ingatlanpiaci nyomással (spekulációval) szemben”⁹ olyan jogszerű közérdekű cél lehet, amely indokolhatja a tőkeáramlás szabadságát korlátozó jogszabályi rendelkezéseket. Az is igaz, hogy „a mezőgazdasági szakképzettséghez, (...) regisztrált mezőgazdasági termelői minőséghez (...) kötött (...) közjogi korlátozások súlyosabb, kedvezőtlenebb helyzetet eredményeznek a magyar állampolgároknál, mint az eddigi szabályozás kedvezményezettjeinél”,¹⁰ hiszen a Tftv. hatályban léte alatt a belföldi magánszemélyeknek semmilyen megkötéssel nem kellett számolniuk a megszerzhető 300 ha

⁵ Annyit érdemes megjegyezni, hogy a tagállami állampolgárokra vonatkozó szabályozás „kissé sértve a csatlakozási szerződést – eleve nem biztosította számukra a nemzeti elbánás elvét, hiszen egy megkülönböztető rendszert vezetett be termőföld tulajdon szerzésükre.” KURUCZ 2008 12. o. A csatlakozási szerződés szerint ugyanis, amennyiben 3 éve Magyarországon éltek és folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytattak, a tulajdonszerzésükre nem vonatkozhat más szabály, mint a belföldi állampolgárokra. Ehhez képest, a tagállami állampolgárokra igazolniuk kellett a fenti feltételek fennállását, és kötelezettségvállalások is kellett tenniük, amely a belföldi állampolgárok szerzése esetében nem volt követelmény. Vö: Csatlakozási Okmány. Tőke szabad mozgása, Tftv. 8/A. § és 5.§

⁶ A Római Szerződés (EUMSZ) nem érinti az egyes tagállamokban fennálló tulajdoni rendet, sem a földviszonyok tagállami hatáskörbe tartozó rendezését. Ugyanakkor a Csatlakozási Szerződés a termőföld forgalmára vonatkozó szabályokat a tőkeáramlás fejezetben tárgyalja, így a földforgalmi szabályozás nem lehet ellentétes sem a tőkeáramlás, sem a letelepedés szabadságával. A kérdés elemzéséről lásd: KURUCZ 2008 10-17.

⁷ A földművesekről, a mezőgazdasági termelőszerkezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemműközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól szóló 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet

⁸ Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés

⁹ SZILÁGYI 2010. 54.

¹⁰ KURUCZ 2008. 11-12.

vagy 6000 AK mérték- és értékbeli korlátozás keretein belül. A lehetséges földhasználó jogi személyeket a mezőgazdasági termelőszervezet jogi kategóriája fedi le. Az előbbi megfontolásokból kiindulva indokolható, hogy ezeknek a jogi személyeknek 3 éve alaptevékenységként mező- erdőgazdasági tevékenységet kell folytatniuk úgy, hogy ebből származzon éves árbevételüknek több mint a fele. A harmadik elem, amellyel a jogi személy, mint mezőgazdasági termelőszervezet ilyenként nyilvántartásba vehető az, hogy vezető tisztségviselője (cégvezetője) a szervezetben fennálló tagsági jogviszonyához kapcsolódóan gyakorolja a mező- és erdőgazdasági tevékenységet. Ebből az következik, hogy amennyiben a vezető tisztségviselő rendelkezik a szükséges, szakirányú végzettséggel, de nem tagja a jogi személynek, „csak” munkaviszony keretében vezető tisztségviselő, a szervezet nem minősül mezőgazdasági termelőszervezetnek, így földhasználati jogosultságot sem szerezhet.

3. A Földforgalmi tv. és a „tömegvétel”

A Földforgalmi tv. felépítését tekintve először meghatározza, milyen személyi kör szerezhet földtulajdont és birtokot, majd ezek maximumát, ezt követően egy adásvételi, illetve haszonbérleti szerződés jogi útját írja le. Itt találjuk azokat a rendelkezéseket, amelyek meghatározzák, melyek azok a nyilatkozatok, amelyeket a szerzőknek meg kell tenniük, vagyis a szerződés kötelező tartalmi elemei. Az elővásárlási jog, előhaszonbérleti jog sorrendjére, gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket a szerződések hatósági jóváhagyására, tulajdonszerzés esetében a helyi földbizottság eljárására vonatkozó szabályok követik. A hatósági engedélyezési rendszer és a helyi földbizottság új jogintézmény a Tftv.-hez képest, és a földforgalom korlátozásának közvetlen eszközei.

A jogalkotó többszörösen összetett elővásárlási jogi sorrendet léptetett hatályba, amelynek legfontosabb szereplője a földműves és a Magyar Állam, kulcsfogalma a helyben lakás¹¹ és a szomszédosság.¹² E szabályok körében találjuk a több föld egybefoglalt vételáron történő eladására vonatkozó rendelkezéseket. A Földforgalmi tv. ezen rendelkezése normatív szintre emeli a tömegvétel lehetőségét a mező- és erdőgazdasági földek körében. A normatív rendezést megelőzte a tömegvétel jogszerű lehetőségét értelmező bírói gyakorlat, amelyre szükséges kitekinteni, de érdemes azt is megvizsgálni, hogy az 1945 előtti magánjog hogyan kezelte a kérdést.

Tömegvételtől akkor van szó, „ha az elővásárlás tárgyának ára más tárgyakéval együttesen egy összegben van meghatározva.”¹³ A Magánjogi törvényjavaslat 1427. §-a értelmében, amennyiben tömegvételtől van szó, az elővásárlásra jogosult a vételár arányos részét köteles megfizetni. A jogosult csak az elővásárlási jogával érintett dologra köteles gyakorolni az elővásárlási jogát. Ez alól kivételt is megfogalmazott a Magánjogi törvényjavaslat, miszerint az elővásárlás türésére kötelezett azonban követelheti, hogy az

¹¹ Földforgalmi tv. 5. § 9.

¹² Földforgalmi tv. 5. § 10.

¹³ SZLADITS 1942. 355.

elővásárlás azokra a tárgyakra is kiterjesztessék, amelyeket érdekeinek sérelme nélkül nem lehet az elővásárlás tárgyától elkülöníteni.¹⁴ Elismerte a jogalkalmazás a több dolog egységben, egybefoglalt vételáron történő eladási lehetőségét, ha ahhoz az eladónak méltányos jogi érdeke fűződött, amellyel szemben ellenbizonyításnak volt helye.

A tömegvétel lehetősége sem a régi Ptk.-ban, sem az új Ptk.-ban nem jelent meg. Ennek ellenére a Ptk. 1981-es nagykommentárja elismerte a tulajdonos jogát az elővásárlási jog kiterjesztéséhez, vagyis a tulajdonos kérheti, hogy az elővásárlási jog jogosultja ne csak arra az egy dologra gyakorolja jogát, amelyre vonatkozóan az fennáll, hanem azokra is, amelyek a tulajdonos érdekeinek sérelme nélkül nem különíthetők el az adott dologtól.¹⁵

A BH 1984. 270. külön tulajdonban álló társasházi lakás, valamint egy közös tulajdonban álló garázs vagyoni egységét ismerte el, egyúttal kimondta, hogy a lakás és a garázs, mint „egybetartozó vagyontárgyak, amelyeknek egymásra gyakorolt értéknövelő hatása nyilvánvaló.”¹⁶ Az eladó lényeges jogi, gazdasági érdeke az, hogy a két ingatlant együtt tudja eladni, hiszen a vagyoni egység szétválasztásával a másik ingatlan eladhatóságának esélye csökkenne, vagy az csak jóval alacsonyabb vételáron történne meg. A bírói gyakorlat szerint van tehát lehetőség a tömegvételre még akkor is, ha az adott esetben az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét ki is zárja.

A BH 2004 465. a fentivel ellentétesen egy üzletrész és öt ingatlan értékesítése kapcsán azt állapította meg, hogy a tulajdonos a rendelkezési jogát terhelő elővásárlási jogot nem játszhatja ki azzal, hogy az elővásárlási joggal terhelt dolgot egy másik dologgal vagy több dologgal együtt adja el és a vételárat egységesen állapítják meg. A gazdasági szempontból egységet alkotó önálló dolog esetén a tulajdonjog tárgya nem a dologösszesség, hanem az egyes önálló dolog. A jogosultnak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként fizikailag osztható dolgokat.

A hatályos agrárjogi szabályozás szerint több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak. Ez a rendelkezés világos, és az eladó érdekeivel összhangban áll, hiszen lehetőséget ad arra, hogy az eladó a tulajdonában álló több földet egységes vételáron, egy szerződésben idegenítsen el. A helyzet már korántsem ilyen egyszerű, ha figyelembe vesszük, hogy minden egyes földrészletet törvényen alapuló elővásárlási jog terhel, az elővásárlási jog pedig igen széles személyi kört illet meg. Felmerül a kérdés, hogyan alakul ebben az esetben az egységes vételáron eladni kívánt, több földrészletet magába foglaló „egységben” az egyes földrészletekre vonatkozó elővásárlási jog?

A tömegvétel kérdéskörének szempontjából nagyon nagy jelentőséggel bír az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény).

¹⁴ Magánjogi törvény 1427. §

¹⁵ CSEHI 2007. 30.

¹⁶ Uo.

Induljunk ki abból a tényállásból, ha az eladónak több, nem feltétlenül közvetlen szomszédságban álló földje van. Az összes földet el kívánja adni az eladó, és talál is olyan vevőt, aki az összes eladni szándékolt földjét meg kívánja venni. A vételárat meghatározhatják a földrészletekre külön-külön, de egységesen is. A különböző földrészletekre különböző személyi köröknek van elővásárlási joguk, hiszen az elővásárlási jog konkrét földrészletekre vonatkozik. Ha egységes vételáron történik az ár meghatározása, a több ingatlanra vonatkozó eladó által elfogadott vételi ajánlatot minden elővásárlásra jogosulttal közölni kell-e? Ha igen, az elővásárlásra jogosult mire tehet elfogadó nyilatkozatot: az egész ajánlatot el kell fogadnia, vagyis olyan dolgokat is meg kell vásárolni, amelyek között van az a dolog, amelyet az ő elővásárlási joga is terhel vagy a több dologból (a tömegeből) ki kell emelnie azt az egyet, amire elővásárlási joga vonatkozik, és erre tesz a vételár meghatározásával elfogadó nyilatkozatot? Ha ez utóbbi szerint jár el, nyilatkozata nem az eladó által elfogadott ajánlatra vonatkozó elfogadó nyilatkozat, hanem új ajánlat.

A PK vélemény nem zárja ki a tömegvétel lehetőségét, vagyis azt, hogy a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) adja el. Az ilyen eladás jogalapját az oszthatatlan szolgáltatás, a dologösszesség teremti meg, amely alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, csak funkcionális kapcsolatban lévő dolgokat kell érteni, és hangsúlyozandó, hogy ezek a dolgok akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik. A dologösszességre vonatkozó ajánlatot közölni kell az elővásárlási jogosultakkal, ez alól a kötelezettség alól a vétel speciális tárgya nem mentesíti a tulajdonost. Az elővásárlási jog jogosultjának egészében kell elfogadnia az ajánlatot, tehát oszthatatlan szolgáltatás esetében nem lehet kiszemezgetni az egyes dolgokat a dologösszességből. Érdeemes megnézni, milyen példát hoz a dologösszességre a PK vélemény: egy működő üzem a hozzá tartozó ingatlanokkal, épületekkel, berendezésekkel, gépekkel. Ez a példa az agrárjog területén is kiválóan alkalmazható, a mezőgazdasági üzemet mint dologösszességet a termőföldek, más ingatlanok, épület, berendezések, állatállomány, növények alkotják.¹⁷ A mezőgazdasági üzem felszerelése igazodik az üzemhez tartozó földállományhoz. Az üzem egészben való eladásához lényeges és méltányolható jogi és gazdasági érdeke fűződhet az eladónak. A földalap elővásárlási joggal való felaprózása eredményezheti azt, hogy a mezőgazdasági üzem vevője eláll a szerződéstől, mert az elővásárlási jog gyakorlása után megmaradó földállománnyal a kiépített üzem nem működtethető vagy ilyen feltételek mellett az a vevőnek már nem áll érdekében. Ilyen esetekben tehát igazolni kell, hogy az egységként való értékesítésnek milyen ésszerűségi-gazdasági indokai vannak. Ha ilyen indokot nem tudnak a szerződő felek bizonyítani, a szerződésükről a bíróság az elővásárlásra jogosult által indított perben megállapíthatja, hogy az vele szemben hatálytalan.

A PK vélemény fenti megállapításaira épít az EBH2010.2226 (a továbbiakban: EBH) indokolása, bár ennél a tényállásnál két szomszédos ingatlan eladásáról volt szó. Az ajánlat külön, önálló forgalmi egységként tüntette fel az ingatlanokat, önállóan meghatározva a vételárukat. A kifüggesztett vételi ajánlatban semmi nem utalt arra, hogy a tulajdonos

¹⁷ KURUCZ 1999. 17.

szándéka az együttes értékesítésre terjed ki. A pert indító elővásárlásra jogosultak csak az elővásárlási jogukkal terhelt egyik ingatlanra tettek elfogadó nyilatkozatot. Az eladó nyilatkozata alapján az ingatlanokat a későbbi II. és III. rendű alperesek részére kívánta értékesíteni, akiknek tulajdonjogát a földhivatal be is jegyezte. A hatálytalanság megállapítása iránt indított perben az I. fokú bíróság megállapította, hogy a felperesekkel, mint vevőkkel jött létre a szerződés, mert a vételi ajánlatot, az ajánlattal egyező tartalommal elfogadták. A II. fokú bíróság az ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította azzal az indokkal, hogy bár a két ingatlan, mint önálló jogi egység külön-külön is adásvétel tárgyát képezhetik, a vevők részéről érkezett együttes ajánlatra tekintettel a felpereseknek a vételi ajánlatot teljes terjedelemben el kellett volna fogadniuk. A Legfelsőbb Bíróság amellet, hogy megállapította: az alperesek által együttesen megtett vételi ajánlatra, és annak együttes elfogadására vonatkozó megállapítás téves, értelmezte a jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatás jelentését, mint az egyetlen olyan törvényes lehetőséget, amikor elővásárlási joggal terhelt dolgot más dologgal együttesen lehet eladni. A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint jogi értelemben oszthatatlan a szolgáltatás, ha fizikailag nem bontható több részre, vagy a bontás használhatóságát vagy értékének számottevő csökkenését eredményezné, valamint ide tartoznak az összetett dolgok is, illetve a több különálló ingatlanból álló, de egységes létesítmény, üzem is. Ami hangsúlyozandó, hogy a Legfelsőbb Bíróság – álláspontom szerint előremutatóan – lehetőséget lát együttes értékesítésre akkor is, ha a szerződés céljából ez következik, mert pl. a jobb eladhatóság indokolja, vagy egy birtoktesthez tartoznak az ingatlanok. Ezekre az okokra való hivatkozás, és ezek bizonyítása védhető álláspontot jelent egy hatálytalanság megállapítása iránti perben, ezek kellő hivatkozási alapot jelentenek arra, hogy a tulajdonosok eljárása nem sérti a joggal való visszaélés követelményét.

Az idézett EBH tényállásához visszatérve a bíróság szerint a szomszédosság pusztá ténye nem teremti meg a jogalapot a tömegvételre, különösen úgy nem, hogy az elővásárlásra jogosultakat semmi nem tájékoztatta az eladó szándékáról.

A szomszédosságra vonatkozó megállapítás azért érdekes, mert ebben a kérdésben a jogszabály visszalép a bíróság álláspontjától. A Földforgalmi tv. a szomszédosság pusztá tényével megteremti a jogalapot több föld egységes vételáron való eladására. Jogszabályi rendelkezésről lévén szó, nem kell vizsgálni olyan kérdéseket, hogy ténylegesen van-e olyan ésszerűségi-gazdasági érdek, ami az elővásárlási jog csorbulását indokolhatja. A bírói gyakorlatot szemlélve azt lehet mondani, hogy a tömegvétel a dologösszességre, összetett dolgokra van modellezve. Ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság elismerte a tömegvétel jogszerűségét – és ezáltal az egyes dolgokra fennálló elővásárlási jog csorbulását –, amennyiben a szerződés céljából világosan látszik, hogy az eladónak lényeges jogi érdekével összhangban áll a(z) egymással szomszédos) földek – az azokat magába foglaló mezőgazdasági üzem hiányában is – egységes vételáron való eladása.

A Földforgalmi tv. másik rendelkezése szerint az egy üzempözpont¹⁸ tartozó földeket lehet egységes vételáron eladni. Ez a rendelkezés összhangban van a bírói gyakorlattal, hiszen

¹⁸ Földforgalmi tv. 5. § 21. mezőgazdasági üzempözpont: a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet tulajdonban, illetve használatában álló, a mező- és erdőgazdasági tevékenység vagy a mező- és erdőgazdasági

a PK vélemény az üzemet hozza a tömegvétel jogszerű lehetőségére példának, valamint az EBH is hivatkozik arra a gazdasági racionalitásra, hogy az egy birtoktesthez tartozó, együttesen nagyobb használati és forgalmi értékkel bíró ingatlanokat egységes vételáron lehessen értékesíteni.

Itt talán érdemes kettébontani azt a kérdést, hogy az egész mezőgazdasági üzem kerül eladásra vagy az egy birtokközponthoz regisztrált földek egy részét kívánja a tulajdonos elidegeníteni. Az egész mezőgazdasági üzem eladása esetében a bírói gyakorlat egyértelműen lehetőséget lát az egész üzem, mint dologösszesség értékesítésére. Lehet azonban, hogy a földeknek csak egy részét kívánja eladni a tulajdonos. A Földforgalmi tv. nem tesz különbséget aközött, hogy a mezőgazdasági üzemközpontoz tartozó összes föld vagy azok egy része kerül eladásra, tehát jogszabályi kizáró rendelkezés hiányában ezek egy részét is el lehet idegeníteni egybefoglalt vételáron. Az üzem, mint egység eladásához olyan gazdasági érdeke fűződhet az eladónak, amivel szemben az elővásárlási jog csorbulása a bírói gyakorlat szerint is elfogadható. Kimutatható ez az érdek akkor is, amikor az egy üzemközpontoz tartozó földeket maga a tulajdonos darabolja részekre és így kívánja értékesíteni, de kérdés az, hogy a részek eladása esetében is olyan hivatkozási alap-e ez az eladói érdek, amely egyes földrészekre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását minden esetben kizárja? A törvényi rendelkezések alapján úgy tűnik, a válasz erre a kérdésre igenlő, a bírói gyakorlat válasza – a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésének hiányában – nem biztos, hogy mindig ennyire egyértelmű lenne.

A bírói gyakorlat a tömegvétel jogszerű lehetőségére az üzem eladását hozza. A Földforgalmi tv. szerint mezőgazdasági üzem az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegysége, amely a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység is.¹⁹ Ez a fogalom nem általános mezőgazdasági üzemfogalom, hiszen az Alaptörvény P) cikke értelmében születni fog egy sarkalatos törvény, amelynek tárgya a mezőgazdasági üzemszabályozás lesz.

A mezőgazdasági üzemszabályozás célja az, hogy az agrárvállalkozás mint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású „*földek, gépek, berendezések, állatok, támogatások, pénzügyi kedvezmények*”,²⁰ *mint egység legyen a forgalom tárgya „mind az élők közötti (átruházások, biztosítékul adás), mind halál esetére.”*²¹ A ténylegesen meglévő mezőgazdasági üzemek esetében az egységet megbonthatja az átruházás, amennyiben az egyes földrészekre vonatkozó elővásárlási jogot gyakorolva a jogosultak „*kicsemegézik az értékesebb részeket*”,²² házastársi vagyonközösség megosztása; valamint – különös, agráröröklési jog hiányában – az üzemet működtető halála.²³ „*A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek piacán egyre*

tevékenység és a kiegészítő tevékenység célját szolgáló gazdasági, lakó, illetve iroda épülettel beépített ingatlan vagy a tanya, amely a gazdálkodás végzésének vagy megszervezésének a mezőgazdasági igazgatási szervnél bejelentett helyeül szolgál.

¹⁹ Földforgalmi tv. 5. § 21.

²⁰ KURUCZ 2012. 118.

²¹ Uo.

²² Uo.

²³ Lásd részletes: KURUCZ 2012. 118-212.

gyakrabban fordul elő, hogy több földrészletet együtt, egységes vételáron, egységes szolgáltatásként kínálnak eladásra, haszonbérletre azok tulajdonosai, mert azok egy agrárgazdasághoz tartozván egy gazdasági egységet képeznek, vagy egy tagban, egy tömbben helyezkednek el, de az ingatlan-nyilvántartásban több önálló helyrajzi számon vannak nyilvántartva. (...) Ezeket oszthatatlan szolgáltatásként jelölik meg, ami a szerződések azon rendelkezéseiből jól kiolvasható, hogy az átruházás tárgya egy és egységes, mind tárgyában, mind a vételárban, és amennyiben ez bármely okból nem realizálható, az egyben a szerződés felfüggesztő vagy bontó feltételét is jelenti. (...) A feleknek elemi és indokolt közös gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy gazdasági egységben szállhasson át akár a tulajdonjog, akár a használati jog több ingatlanon. Míg az eladónál ez általában a nagyságrendileg magasabb vételárban, addig a vevőnél a földhasználat agroökonómiai előnyeiben rejlik.”²⁴ Üzemszabályozás hiányában ezeknek a helyzeteknek a kezelését segíti elő az élők közötti jogügyletek esetében a Földforgalmi tv. A tömegvételre vonatkozó rendelkezésen kívül a tömeghaszonbérletet is szabályozták: egybefoglalt haszonbér ellenében szomszédos vagy egy üzemműközpontozóhoz tartozó földeket lehet haszonbérbe adni.²⁵

4. Összefoglalás

A Földforgalmi tv. a Tftv.-től eltérő modell mentén szabályozza a földtulajdon és használati jogosultság megszerzését. Ebből kifolyólag megváltozott a szabályozás fogalomkészlete, és új jogintézményeket vezetett be a jogalkotó. A Földforgalmi tv. hatálybalépése ellenére a földtulajdon és használat kérdéskörére vonatkozó joganyag még nem teljes, hiszen kimunkálásra vár még – többek között - az üzemszabályozás. E komplex téma kezelésével megoldhatóvá válnának olyan gyakorlati problémák, amelyekre jelenleg nem lehet teljeskörűen kezelni. A Földforgalmi tv. a tömegvétel lehetőségének törvényi szintre emelésével tesz egy lépést a mezőgazdasági üzem egységként való megjelenítésére és kezelésére a földforgalom egy részében.

Felhasznált irodalom

CSEHI Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez – a kiterjesztés joga. Jogtudományi Közlöny. 2007. január

KURUCZ Mihály: Az agrárüzem. In: DOMÉ-HÁRSFALVI-KURUCZ-RÉTI-VASS: Agrárjog. ELTE ÁJK Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék. 1999.

KURUCZ Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai. In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban. Konferenciakötet. Nemzeti Közszerződéskönyvtár Egyetem 2013.

²⁴ KURUCZ 2013. 56.

²⁵ Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdés

KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről III. rész. Geodézia és Kartográfia 2008. 11. <http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2008/11/2.pdf>, (letöltve: 2014. június 10.)

KURUCZ Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról. Gazdálkodás 2012/2. http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/141808/2/Kurucz_2012_02.pdf, (letöltve: 2014. június 12.)

SZILÁGYI János Ede: Az új tagállamok csatlakozási szerződesei és a termőföldek tulajdonjogára vonatkozó nemzeti szabályozások, különösen a magyar jogi szabályozásra. Agrár- és Környezetjog. 2010/9. http://epa.oszk.hu/01000/01040/00009/pdf/agrar_es_kornyezetjog_EPA01040_2010_9.pdf, (letöltve: 2014. június 11.)

SZLADITS Károly (szerk.): Magyar Magánjog. Kötelmi jog különös része. Grill Könyvkiadó, Budapest, 1942.