

Dr. CSÁK Csilla

tanszékvezető egyetemi docens PhD
Miskolci Egyetem
Munkajogi és Agrárjogi Tanszék

Dr. Csilla CSÁK

Associate professor
University of Miskolc
Faculty of Labour- and Agricultural Law

Translated by: Ágnes Simon and Kristóf Jáger

A földtulajdoni és földhaználati viszonyok változása a rendszerváltozástól napjainkig

The changes in the circumstances of arable land's ownership and land tenure from the time of the democratic transformation to our days

I. A rendszerváltás előzményei és hatása a birtokpolitikára

I. The premises and influences of the political system to the land policy

A rendszerváltást (1989/1990) megelőzően Magyarországon a szocialista mezőgazdasági nagyüzemi művelés volt a jellemző, a földeket a szövetkezeti és az állami gazdaságok keretében (közös használatában) művelték. Ezt a rendszert 1949-1961 terjedő kollektivizálás időszaka vezette be. A termőföldek részben állami, részben szövetkezeti, részben magántulajdonban álltak. Az 1960-as évek második felétől a szövetkezeti tulajdon erősödött meg ⁽¹⁾, az 1970-es évek közepétől az állami tulajdon védelme (tartós földhasználat bevezetésével) figyelhető meg.

Before the transformation of the political system (in 1989/90) the socialist large-scale farming was typical in the Hungarian agriculture, the lands were cultivated by both farmer's co-operatives and state farms (in common use). This system was introduced by the collectivisation of 1949-1961. The lands were partly in ownership of the state, co-operatives and private-property. From the second half of the sixties the co-operative ownership has been strengthened, however from the middle of the seventies the protection of the state-property has become considerable (due to the installation of long-lasting use of land).

A rendszerváltás a tulajdoni viszonyokban is jelentős változásokat, átalakításokat idézett elő. A termőföldek magánosítása következett be nagyrészt a szövetkezeti, kisebb arányban az állami tulajdon rovására. Ezt közvetítő jogintézmény a kárpótlás

The democratic transformation induced important changes and reforms in the proportion of arable land's ownership. The privatisation of lands happened mostly in co-operatives, partly at the expense of state-owning. The suitable legal instrument was the



volt⁽²⁾ A kárpótlás kárpótlási jegy⁽³⁾ formájában, annak kibocsátásával történt. A kárpótlási jegyet a jogosult különböző célokra felhasználhatta (pl. privatizáció, önkormányzati lakásvásárlás, életjáradék stb.) termőföldet is vásárolhatott az értékén. A kárpótlási árverés céljára kijelölt földterületeken a jogosult licitálhatott és termőföldtulajdont szerezhetett.

A kárpótlási törvény 50 évre visszamenőleg is biztosított rendezést, igazságtalan állami jogsértések ellentételezését. Ez a hosszú időintervallum azt eredményezte, hogy a volt (magán)tulajdonosok vagy nagyon idősök voltak, vagy már nem éltek és leszármazóik pedig általában nem végeztek mezőgazdasági tevékenységet. Így a termőföld olyan magántulajdonosi réteg kezébe került akik nem tudtak vagy nem akartak mezőgazdasági szférában dolgozni. Magyarországon nem volt olyan jogszabályi előírás, mely szerint a termőföld tulajdonjogát vagy használatát megszerezni kívánó személynek kötődnie kell a mezőgazdasághoz.

Az alanyi kör számára Nyugat-Európában azonban fellelhetők olyan szigorú előírások, amelyek garanciát nyújtanak a termőföld szakszerű megművelésére, a föld rendeltetésszerű használatára, kiküszöbölve a spekulációs célzatú szándékokat. pl. Dániában farmvezetési gyakorlat 2 év, megfelelő szakképzettség, helyben lakás stb.

II. A termőföldek jogi szabályozás a rendszerváltást követően

A rendszerváltást megelőzően a földtulajdoni-, és használati viszonyokat a földről szóló 1987. évi I. törvény szabályozta. A rendszerváltást követő jogalkotás hatására a földviszonyok alapvetően megváltoztak hazánkban. Az átalakuló tulajdoni és használati viszonyok alapján a mezőgazdaságban a magántulajdonon alapuló piaci

compensation. The compensation ticket could be used by the entitled to different aims (for example: privatisation, purchase houses from self-governments, life annuity..), and to buy land for it's price was permitted too. The authorized could make a bid and could gain a land, which came under the hammer of compensation auction.

The compensation law gave the chance of organizing retroactively to fifty years, in order to put right the state's infringement of lawful rights. This long-lasting period because of this the private owners were very old, or were not alive, and unfortunately their descendants didn't work in the agriculture. Therefore that whome gained these lands, who could not, or didn't want to work in the agriculture. In Hungary there was a lack of rule, saying: somebody, who would like either to obtain the property, or the right of tenure must be linked to the agriculture.

However, in Western-Europe we can find strict rules, which guarantees the appropriate cultivation, the proper use of land, eliminating speculator's inspection. For example we can mention the two year longfarm-managing practice in Denmark, the appropriate and adequate qualification, or „live on the spot”.

II. The legislation of the arable land following the transformation of régime

Before the democratic transformation, the relation of the land's ownership and tenure were laid down in the 1987/I. law. Due to the effect of the legislation following the political change, the land-property situation has been greatly altered in Hungary. The private-ownership based market relations became the



viszonyok váltak meghatározóvá.

A földtörvény hatályon kívül helyezésével egyidejűleg az Országgyűlés megalkotta az 1994. évi LV. törvényt (Tft.), a termőföldről szóló törvényt amely azóta is –számos módosítás mellett– szabályozza a hazai földtulajdoni és a használati viszonyokat. Jelentős módosításra került sor 2004 évben is Magyarország EU csatlakozása miatt.

A Tft. szabályozza a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, használatára, hasznosítására, a birtoktagok kialakítására, a földvédelemre valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok megszerzésére vonatkozó előírásokat. A törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.

Termőföld az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlanyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket kell továbbá alkalmazni –a haszonbérlet szabályai kivételével– a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is. A *termőföldnek nem minősülő föld* tekintetében a Tft. rendelkezéseit fő szabály szerint nem kell alkalmazni. Termőföldnek nem minősülő föld, a korábbi jogszabályokban (lásd 1987. évi I. törvény) építmény elhelyezésére szolgáló, különleges rendeltetésű, hasznosításra alkalmatlan földnek nyilvánított föld. Ezekre a területekre a Tft. földhasznosításra és termőföld védelmére vonatkozó szabályai alkalmazandók, ha a Tft. így rendelkezik. A *mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld* (Tft. fogalom), a rendeltetészerű felhasználásig (az Országos Építésügyi Szabályzat szerinti építési telekké, építési területté, illetőleg területté alakításig)

determinative factor in the agricultural sector.

After the above-mentioned law had become *null and void*, the Parliament immediately created the 1994/LV. Law (Tft.), which is still force our till today. In 2004, important modification has been made, due to the Accession to the EU.

The Tft. regulates the prescriptions of obtaining the proprietary rights, use, utilize, the forming of estate parts, the protect on the soil surface of an agricultural land, and furthermore obtaining those lands the aquirement of these lands which don't account arable land. The force of the law includes all the agricultural land inside the country.

Arable land is a part of the land registered in the property registry as eitheir plough-land, vineyard, orchard, garden, meadow, pasture, reed, forrest, afforested land, as a fish pond. The directions of arable land are used applicable furthermore to some land, located in inner-city areas, like field and forrest, but it is forbidden to use the same rules for the lease. For those *lands that don't account as arable lands*, on the whole it doesn't need to use the rules prescribed by the Tft. The above-mentioned land is pronounced by the earlier laws as a location, which is unsuitable for utilize, with a special destination, like the aim to erect buildings. For these the rules of the Tft territories should apply, if the law requires like this. The *lands cultivated as field and forrest*, means those parts of the innner-city, regard as plough-land, vineyard, orchard, garden, meadow, pasture, reed, forrest, afforested land, or as a fish pond- until the proper use.



az a belterületi földrészlet, amelyet szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepek, nádas, erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

A generalis és specialis viszonyában áll egymással a Tft. és más, külön nevesítette jogszabályok szabályozási köre. A természetvédelmi oltalom alatt álló termőföldre, valamint az erdőterületek talajának védelmére –ha jogszabály másként nem rendelkezik- a Tft. rendelkezései az irányadók. A talaj (Tft. fogalom), a föld felszínének élő közege, amelynek a legfontosabb tulajdonsága a termékenység, feltételesen megújuló természeti erőforrás. Ugyanakkor vannak, olyan termőföldet érintő szabályozási körök, amelyekre külön törvény rendelkezései az irányadók. Az erdő létesítésére, használatára, erdőgazdálkodásra, erdővagyon védelmére az erdőtörvény rendelkezéseit, a föld, mint környezeti elem védelmére a környezetvédelmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

III. Termőföld tulajdonjogának megszerzése

A termőföld tulajdonszerzés bármilyen jogcímen megengedett. A Tft. azonban jogcímbeli kivételeket fogalmaz meg. A tulajdonszerzés jogcímei közül kivételként említi a törvényes öröklést, az elbirtoklást, ráépítést, kisajátítást és a kárpótlási célú árverést. Ennek értelmében a tulajdonszerzés korlátai nem vonatkoznak ezen tulajdonszerzésekre. Nem érinti a Tft. tulajdonszerzési korlátai a törvény hatályba lépése előtt szerzett termőföldet.

A Tft megkülönbözteti a belföldi személyek, azon belül a magánszemélyek és jogi személyek, jogi személyiség nélküli szervezetek tulajdonszerzését, valamint a külföldi személyek, azon belül a tagállami állampolgár és egyéb külföldi személyek tulajdonszerzését.

The scope of Tft. and other separately nominated law leave a relation, namely *lex specialis* and *lex generalis*. To the agricultural land under the safety of the environmental protection rules, and to the defence of forrest's soil the Tft.'s provisions shall apply unless otherwise prescribed by law. The *soil* (acc. to): is the alive part of the Earth's surface, which most important characteristic is fertility, and it is a conditionally renewing natural resource. However there are other regulations regarding the arable land, to which other normative laws Shall apply the rules of the Forrest law are applicable. For the afforestation, use, economy, and safety of the forrest-wealth.

III. Acquisition of the arable land's ownership

Gaining the property of agricultural land is permitted by every title. However the Tft. mentions some expectations regarding title ie. the acquisition of ownership: the lawful inheritance, the adverse possession, encroachment, expropriation, auction with the aim of compensation. In consequence of limit of gaining does not apply for to these types of acquisition ownership. The restricts of the Tft. doesn't concern the lands obtained before the promulgation of the law.

The Tft. makes a difference in relation to the acquisition of ownership of the *domestic persons*, including the individuals and legal persons, unincorporated business associations, as well as foreign nationals, including citizens of the Member States, and other foreingers.



III.1. Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése

Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár vagy 6000 AK értékű termőföld legyen. Ehhez hozzá kell számítani a termőfölddel együtt önálló ingatlanként nyilvántartott művelés alól kivett föld területét is, viszont figyelmen kívül kell hagyni a tanya területét. További korlát, hogy a termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója (Polgári Törvénykönyv 685.§ b) pont) tulajdonában levő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének ¼-ét vagy az 1000 hektárt.

Kivételek a termőföld tulajdonszerzés korlátai alól:

- általános érvényű kivételként, a jogcím alóli kivételek
- Tft. hatályba lépését megelőzően szerzett termőföld tulajdon
- csere: a Tft. hatályba lépésekor meglévő termőföld, legfeljebb annak területnagyságáig és Ak értékéig elcserélhető
- Tft. hatálybalépésekor meglévő termőföld kisajátítása folytán a kártalanítási összegből vásárolt termőföld
- Tft. hatályba lépésekor meglévő termőföld közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld

III.1. The acquisition of ownership by the domestic individuals

The property of a Hungarian Arable Land can be acquired by a domestic individual to a certain degree, i.e he/she cannot have more, than 300 acres or 6000 AK value arable land at the same time. To this the territory territory not under the crop, shall be cambed registred as independent real estate, however the territory of the homestead is an exception. A further restriction, that he/she cannot acquire the property of an agricultural land if the farmer and his/her relatives together have more than 1/4 of all the arable land of the settlement on the location of real estate, or one thousand acres -including that land,that the farmer would like to obtain.

Exceptions of the restrictions of acquisition of the arable land's ownership:

- exceptions of legal title, as general
- the acquired land before the Tft. came into effect
- barter: those lands, which was at the current owner's property before the Tft. entried into force- can exchange at most for that measure, and AK cost
- that arable land, that was bought from the cost received the expropriation proceedings
- the termination of the land in common-use, which was in the property of the farmers at the time when the Tft. came into force



III.2. Belföldi jogi személyek tulajdonszerzése

Az erre vonatkozó szabályok a jogi személyiség nélküli szervezetek tulajdonszerzésére is értelemszerűen kiterjednek. Főszabály szerint nem szerezhetik meg a termőföld tulajdonjogát.

Kivételek a termőföld tulajdonszerzés korláta alól:

- jogcím alóli kivételek
- Tft. hatályba lépését megelőzően szerzett termőföld tulajdon
- korlátozás nélkül: Magyar Állam, önkormányzat, közalapítvány
- 2002.01.01-ig az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat
- egyház jogi személy végintézkedés, ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján
- jelzáloghitelintézet az 1997. évi XXX. törvény alapján

III.3. Külföldiek tulajdonszerzése

A külföldiek tulajdonszerzése mindig központi kérdés a termőföld tulajdonszerzése körében. Külföldi magánszemély: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt. Külföldi jogi személy: a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet. Fő szabály szerint külföldi (magánszemély, jogi személy) termőföld tulajdonát nem szerezheti meg. Megszerezheti az önálló ingatlanként nyilvántartott tanya tulajdonjogát (legfeljebb 6000 m² területtel).

III.2. The acquisition of ownership by the domestic legal persons

The rules about the title include the orders regulation of acquisition of ownership of unincorporated business associations . Generally they cannot acquire the property of an arable land.

Exceptions:

- exceptions of the title
- the acquired land before the Tft. came into effect
- without restriction: The Hungarian State, local councils, foundations
- forrest and meadow holding society until 2002.01.01
- clergy legal person (clergyman) by testamentary, disposition, caring agreement
- mortgage loan company acc.to the 1997. XXX. law

III.3. The acquisition of ownership by the foreigners

The acquisition of ownership by the foreigners is a keyquestion in this issue. The foreigner individual is not a hungarian citizen, except of immigrants, or someone, who was granted refugee status. Foreigner legal person the off-shore based legal person or the similar unincorporated business associations without any legal personality. As general: foreigners cannot acquire the property of an arable land. They can obtain the property of a homestead registred as a single real-estate (max. 6000 AK). To carry out this act official authorization is required.



Ehhez a tulajdonszerzéshez hatósági engedély szükséges. Az engedélyezés feltételeit Tft. 88.§-a valamint a 7/1996.(I.18.) Korm. rendelet, a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló Kormány rendelet tartalmazza. Az engedélyt az illetékes fővárosi, illetőleg megyei közigazgatási hivatal vezetője adja meg, ha a szerzés önkormányzati vagy egyéb közérdeket nem sért.

A külföldiek tulajdonszerzését kizáró főszabály alóli kivétel:

- jogcím alóli kivételek
- Tft. hatályba lépése előtti tulajdonszerzés
- tanya engedéllyel
- tagállami állampolgár termőföld tulajdonszerzése, a belföldi magánszemélyekre irányadó szabályok szerint és szigorú feltételek fennállása esetén.

Tagállami állampolgár fogalma az Európai Unióhoz történő csatlakozásunk időpontjától (2004. május 1.) alkalmazott fogalom és kategória, a külföldi személyeken belül. Tagállami állampolgár a Tft. definíciója szerint: ⁽⁴⁾ az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára.

Termőföldet akkor szerezhet a belföldi magánszemélyekre irányadó szabályok szerint, ha az alábbi konjunktív feltételeknek megfelel:

- önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon
- legalább három éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon lakik
- legalább három éve folytat mezőgazdasági tevékenységet Magyarországon.

Ezen feltételek fennállását igazolni köteles. Az igazolások egyrészt hatósági igazolások (közokiratok), másrészt a jövőre vonatkozó

The conditions of the authorization can be found in: Tft. 88.§, and also in 7/1996 (I.18.) Statutory Order about the topic of the current article. The permission is given by the chief of the competent administrative agency in the capital or in the administrative office if the acquisition is not breaching on the local government or other public interest.

Exceptions:

- exceptions of 1 the title
- the acquired land before the Tft. came into effect
- homestead with permission
- Member State's citizen can acquire arable land by applying the same rules as domestic individuals, and furthermore there are strict rules to fill.
- The definition and category of Member State's citizen –within the scope of foreigners-, applied since the join ceremony of Hungary to the European Union in 2004. 05. 01.

The Tft. defines Member State's citizen as a subject:

- from one of the European Union's Member State
- from a partner state, which state is a party in the agreement of *European Economic Area*,
- or came from a country been treated equally acc.to an international contract.

He or she can gain by an arable land according to the rules of applied for hungarian domestic individuals, if he or she fulfius the conditions below at the same time:

- he/she wishes to settle down as a self-employed farmer,
- he/she been lives in Hungary continuously at least for three years,
- he/she has been doing farming for at least three years inside Hungary.

He or she is bound to certify the existence of



kötelezettség vállalás tekintetében tett nyilatkozatok (teljes bizonyító erejű magánokirat vagy közokirat).

A mezőgazdasági termelőként történő letelepedési szándékáról teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban kell nyilatkoznia. Ebben a nyilatkozatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

a) Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik;

b) kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele 25%-át;

Az a cél, hogy a tagállami állampolgár a termőföldet elsősorban saját maga használja, ezért annak használatát csak korlátozott mértékben engedheti át másnak használatra

A hatósági igazolások elsősorban a három éves időtartamhoz kötött feltételek fennállására vonatkoznak, mint múltbeli eseményre. A három éves mezőgazdasági tevékenység folytatása tekintetében az FM Hivatal, adja ki az igazolást, amelynek alapjául környezettanulmányt készít. Nem tagadható meg az igazolás kiadása, ha a tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzést megelőző mindhárom évben mezőgazdasági tevékenységből az adóhatóság igazolása alapján bevétele volt, illetőleg ha azért nem volt bevétele, mert mezőgazdasági célú beruházása még nem hasznosult és a beruházás megtörténtét bizonyítja.

A három éves folyamatos és jogszerű tartózkodás tényét az idegenrendészeti hatóság által kiállított

the above-mentioned conditions. The certificates are confirmations of the authorities (authentic acts) on one hand, on the other hand they are declarations about undertaking of obligation concerning the future. (fully- conclusive private record, or similar authentic act).

He/she needs to declare the intention of settlement as a farmer in a fully- conclusive private record, or a similar authentic act. In this record he/she must assume an:

a) He/she will settle as a self-employed farmer in Hungary;

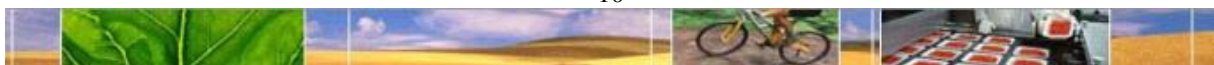
b) He commits himself, that he won't utilize the arable land in alternative purpose, except for establishing necessary living- and outhouses; furthermore he will let the use of the agricultural land only nextent of 25% of income from agriculture.

The goal is that the Member State's citizen should use the land principally, so his/her right to let somebody use the land is limited.

The authoritation certification shall apply to the conditions of the 3 years period.

The FM Office gives the justificate about the statement of working continually in agriculture for three years, and the Office uses the certificate to carry out an environment study. The hand out of the can not be denied certificate, if MS 's citizen defined, by has income underlied by the Hungarian Internal Revenue Service in all the last three years before acquisiton of ownership; or if he/she has not had income because his investement has not has any effect yet, and he/she can prove it.

He/ she prove the fact of the continuous and lawful residence with a residence permit or with the



hatósági bizonyítvánnyal illetőleg tartózkodási engedéllyel illetőleg az engedély benyújtás iránti kérelemmel igazolhatja. Az igazolások, hatósági engedélyek 60 napnál régebbiek nem lehetnek. A tagállami állampolgárnak az adásvételi szerződés benyújtásakor igazolnia kell a feltételeket, ezért az igazolásokat, hatósági engedélyeket, nyilatkozatokat a szerződéssel együtt be kell nyújtania a földhivatalhoz.

Biztosítani kell a feltételek fennállásának ellenőrzési lehetőségét is. Az ellenőrzési feladatokat a Földművelésügyi Hivatalok (FM) hivatalok látják el. Annak érdekében, hogy ellenőrzési feladatát végezni tudja, a tulajdonszerzésről a földhivatalnak (ingatlannyilvántartás) értesítenie kell az FM hivatalt.

Ha megállapította, hogy a tulajdonos nem tartotta be vállalt kötelezettségeit illetőleg nem felel meg az előírt feltételeknek, írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. Ennek eredménytelensége esetén bírságot szab ki, amelynek összege az AK húszszerez szorzata. A bírság ismételten is kiszabható, amíg a jogsértő állapot fenn áll, illetőleg amíg nem idegeníti el a tulajdonos a termőföldet. További szankcióként a bírságolásra okot adó körülmény fennállásáig de legkésőbb a mentességi idő végéig (7 év) nem szerezhethet termőföldet Magyarországon.

IV. Termőföldhasználat speciális szabályozása

IV.1. Területi korlátozás

Mezőgazdasági tevékenységet ⁽⁵⁾ - különösen a növénytermesztést- a külföldi személy alapvetően a korábbi törvényi rendelkezések szerint haszonbérlet termőföldön tudott végezni. Jellemző a haszonbérlet jogcímén történő használat volt, illetőleg annak két speciális formája a felesbérlet ⁽⁶⁾, illetőleg a részes művelés ⁽⁷⁾.

proof of filing the petition. The certifications, official permits cannot be given out 60 after days. The Member State' s citizen shall prove the filing together with, therefore the certifications, official permits, statements must be handed in to the land registry together with the contract.

The possibility of control of the existence of the conditions must be assured. The Offices of Agriculture (OA) fulfils the control. The land registry must inform the OA about the aquisition of property, so that it could perform the work of control.

If it stated that the owner didn't keep obligation, or doesn't fulfil, the owner has to make compensation. If it doesn't happen the owner will be fined. It is the gold crown value 20 times. The fine could be imposed repeatedly as long as the breach of law exists, or as long as the owner doesn't sell the agricultural land. As further sanction he/she cannot gain agricultural land in Hungary until the existence of the circumstance that gives a reason to the fine, till the end of the time of exemption (7 years).

IV. The special regulation of the use of the agricultural land

IV.1. Territorial limitation

The foreigner could do agricultural work ⁽⁵⁾ basically in accordance with the earlier orders of the acts on leased agricultural land. The use that happens in case of lease, and the two special forms of that, the sharecrop ⁽⁶⁾ and the participant cultivation ⁽⁷⁾ were the typical.



Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe. A területnagyság és az időtartam tekintetében korlátozás nem érvényesül a felesbérlet illetőleg a részesművelés esetén.

A haszonbérlet tekintetében a törvény nem tesz különbséget a külföldiek között a tekintetben, hogy tagállami állampolgárról van-e szó, vagy sem. Ugyanakkor a belföldi és a külföldi személyek között a haszonbérlehető terület nagysága tekintetében eltérő szabályokat állapít meg, különösen a jogi személyek vonatkozásában. A külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe. Ez a főszabály érvényesül a belföldi magánszemélyekre, jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre. A Magyar Állam és önkormányzat korlátozás nélkül haszonbérlehet. Belföldi gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú vagy 50 000 AK értékű termőföldet haszonbérlehet. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet a tagjától, illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú szervezettől (Magyar Állam) haszonbérrel.

IV.2. Időbeli korlátozás

A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama főszabály szerint legfeljebb húsz év lehet. Ez alól két kivétel van az erdő illetőleg a szőlő, gyümölcsös, ültetvények.

Erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötöni.

Foreign natural and legal person can take in lease at most agricultural land to the extent of 300 ha or a value of 6000 gold crown. The limitation of the size of the land and the length of time don't apply in case of sharecrop and participant cultivation.

Regarding the lease the law makes no difference between the foreigners of a member-state or not. On the other hand it determines different rules regarding of the size of the land that can be leased between the natives and foreigners (especially legal persons). The foreign private individual and legal person can take in lease at agricultural land to the extent of 300 ha or a value of 6000 gold crown. This main rule shall apply in case of native private individuals, legal persons and organisations without legal personality. The Hungarian State and the local council can lease without limitation. Native economic company and co-operative can lease agricultural land to the extent of 2500 ha or a value of 50000 gold crown. From the limitative point of the agricultural land must be disregarded if the co-operative leases from its member, or the economic company from its member or the owner of its personal share, or the Hungarian National Foundation of Land Organisation of public utility (Hungarian State).

IV.2. Temporal limitation

The longest period of time of the contract of lease could max. 20 years according to the main rule. However there are exceptions: the forest, the vineyard, orchard.

The contract of lease referring to the agricultural land cultivated as a forest, or the planting of forest can be signed from the end of the production (the age of ripeness of cutting) till the following fifth year.



Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvényel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak).

The contract of lease referring to the agricultural land (vineyard, orchard or planted with other plantation, or in order to plant vineyard, orchard or other plantation) can be signed at the end of the year so that the vineyard, orchard and plantation shall have value (the time of writing off of decrease of value).

V. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok tulajdonszerzése

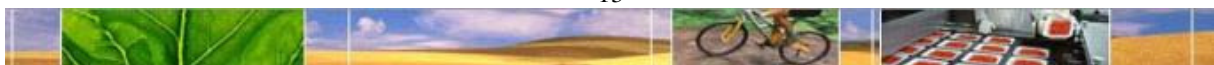
Termőföldnek nem minősülő ingatlanok ⁽⁸⁾ tulajdonjogát külföldi magánszemély és jogi személy az illetékes fővárosi illetőleg a megyei közigazgatási hivatal vezetőjének engedélyével szerezheti meg. Az engedély akkor adható meg, ha az ingatlanszerzés közérdeket vagy önkormányzati érdeket nem sért. Az engedély megadásának feltételeit, és kötelező esetköreit a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

V. Gaining property on real estates that aren't agricultural land

The foreign private individual and legal person gain the ownership of the real estates which aren't qualified as agricultural land ⁽⁸⁾ with the permit of the head of the competent administrative office of the capital or the county. The permit can be given if the property acquisition doesn't breach violate public interest or the interest of the local council. The 7/1996. (I. 18.) Government order about the property acquisition by foreigners contains the conditions and the compulsory scope of the permissions.

A Tft. - mint anyagi jogi szabályokat megállapító jogforrás - különbséget tesz a termőföldnek nem minősülő ingatlanokon belül nem lakás céljára⁽⁹⁾ szolgáló és lakás céljára szolgáló ingatlanok között, illetőleg ez utóbbi kategórián belül az elsődleges⁽¹⁰⁾, és a másodlagos⁽¹¹⁾ lakóhely között. A közigazgatási hivatal vezetőjének engedélye, mint főszabály valamennyi ingatlanra, mint tulajdoni tárgyra vonatkozik. Ez alól fogalmaz meg kivételeket a 7/1996.(I. 18.) Korm. rendelet illetőleg a Tft. Mindkét jogszabály kivételként határozza meg az öröklés jogcímén történő tulajdonszerzést, amely korlátozás és engedély nélküli szerzést tesz lehetővé a külföldiek számára.

The Tft. – as the source of law that determines material law rules – makes difference within the real estates that aren't qualified as agricultural land between the properties used to a flat or not a flat⁽⁹⁾, or in case of a flat between primary⁽¹⁰⁾ and secondary⁽¹¹⁾ residence. The permit of the head of the administrative office is a main rule to all properties. The 7/1996 (I. 18.) Government order and the Tft. formulate exceptions from that. Both rules define exceptions of the property acquisition happens on the title of inheritance that makes possible the gaining without any limitation for the foreigners also.



A kormány rendelet alapján a termőföldnek nem minősülő ingatlanok szerzéséhez a hivatal vezetője engedélyt adhat és vannak esetek, amikor az engedélyt köteles megadni. Az ingatlanszerzést engedélyezni kell – a Korm. rendeletet a teljesség igénye nélkül ismertetve – az önálló vállalkozóként Magyarországon letelepedő külföldi természetes személy számára, ha ez közvetlenül szükséges annak a gazdasági tevékenységének folytatásához, amelyre letelepedett. /kivéve ingatlanforgalmazás/. Ez a szabály gyakorlatilag a nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra vonatkozik. Ha önálló vállalkozói státusza megszűnik (vállalkozói igazolványát bevonják, visszaadja, egyéni céget törli a cégnyilvántartásból stb.) egy éven belül köteles az ingatlant elidegeníteni vagy az általános szabályok szerint az ingatlanszerzést kezdeményezni. ⁽¹²⁾

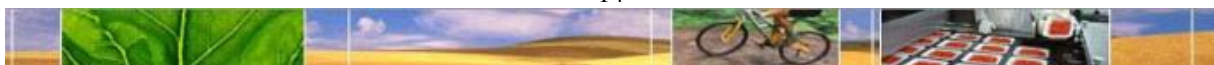
A külföldi tulajdonban levő gazdasági társaság társasági szerződésében meghatározott gazdasági tevékenységhez szükséges ingatlan – termőföld és védett természeti terület kivételével – tulajdonjogát megszerezheti. ⁽¹³⁾

A Tft. az elsődleges illetőleg a másodlakos lakóhely céljára megszerezni kívánt termőföldnek nem minősülő ingatlanszerzés tekintetében fogalmaz meg rendelkezéseket. A külföldiek körében megkülönbözteti a tagállami állampolgárt illetve a az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személyt vagy jogi személyiség nélküli szervezetet, valamint az egyéb -ezen körön kívüli- külföldi természet személyeket és jogi személyeket.

On the grounds of the order the head of the office can give permission regarding the gaining of the real estates which aren't qualified as agricultural land and there are cases when the permit must be given. The property acquisition must be for the foreign private individual who settles down in Hungary as an independent enterprise, if it is necessary to continue his economical work. This rule doesn't apply to the property that non-flat property. If his/her status of independent enterprise ends (the enterprise pass is withdrawn, given back, the individual company is cancelled from the company register etc.), the property must be sold within one year or according to the general rules the property acquisition must be filed. ⁽¹²⁾

The foreign company can obtain the ownership of the property which is necessary to its economic activity and is determined in the contract of the company – except the agricultural land and the protected natural land -. ⁽¹³⁾

The Tft. defines provisions regarding the acquisition of land not qualified as agricultural land used for the primary and secondary residence. In case of foreigners it distinguishes the member state's citizen with residence in one of the member-states of the European Union, or the party in the contract of the European Economic Area, and is registered in a state that falls under the same treatment of the international contracts, or the organisation without legal personality, and the other foreigner private individuals and legal persons.



Tagállami állampolgár és tagállami szervezet az elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogát a belföldiekkel azonos feltételekkel, engedély nélkül szerezheti meg. Az átmeneti időszak alatt (öt év) az elsődleges lakóhely céljára csak egy ingatlan szerezhető és közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkoznia arról, hogy erre a célra kívánja megszerezni az ingatlant.

Az átmeneti időszak alatt engedély nélkül szerezhethet tagállami állampolgár másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlant, ha már legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen tartózkodik Magyarországon és ezt az illetékes idegenrendészeti hatóság által kiállított bizonyítvánnyal igazolja. Egyéb esetben a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlant a megyei közigazgatási hivatal vezetőjének engedélyével szerezhetheti meg. Az átmeneti időszakot követően a tagállami állampolgárok és szervezetek a belföldiekkel azonos feltételekkel szerezhethetnek ingatlant (korlátozás és engedély nélkül).

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok megszerzéséhez szükséges feltételek fennállását a közigazgatási hivatal vezetője, a települési önkormányzat jegyzője illetőleg a földhivatal bevonásával vizsgálhatja. Ha megállapítható, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez nem kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a közigazgatási hivatal vezetője, hogy az engedélyt szerezzze be.

VI. Az Európai Unióhoz való csatlakozás hatása a jogi szabályozásra

A Római Szerződés olyan belső piac létrehozására törekedett, ahol érvényesül a négy alapszabadság: az áru, a szolgáltatások, a személyek

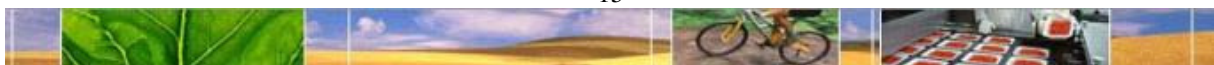
The member state's citizen and the organisation of a member-state can gain the ownership of the property serving the primary residence, with the same conditions of the natives without permission. Only one real estate could be gained for the purpose of the primary residence in a temporary period (five years) and he/it has to make a statement in an official document or in a private document that he/wants to use the land for that purpose.

In the temporary period the member state's citizen can gain land without any permission that serves as secondary residence, if he/she resides in Hungary continuously and lawfully at least for four years and this is certified by the given out by the foreign security authority. In other case the land serving as secondary residence can be gained with the permission of the head of the county administrative office. After the temporary period the natural and legal persons of the member-state can gain property under the same conditions as the natives (without any limitation and permission).

The head of the administrative office can examine by means of the land registry and the notary existence of the necessary conditions of gaining land not qualified as agricultural land. If it revealed that the member state's citizen didn't keep the conditions of the property acquisition without any permission, the head of the administrative office calls up to fulfil the conditions.

VI. The effect of the accession to the European Union with respect to the legal regulation

The Roman Treaty wanted to create an internal market, where the four freedoms shall apply the free movement of the goods, services, workers and



és a tőke mozgásának szabadsága. A termőföld, illetőleg a termőföldnek nem minősülő ingatlan, mint tulajdoni tárgy a szabadság jogok körében a tőke szabad áramlása körében található ⁽¹⁴⁾. Az ingatlanszerzés kategóriájába tartozóan, speciális jelleggel. Ugyanakkor, mint meghatározott vállalkozási formák fogalmi eleme és elengedhetetlen kritériuma a letelepedés szabadságának körében is jelentős szereppel és szabályozási körrel bír.

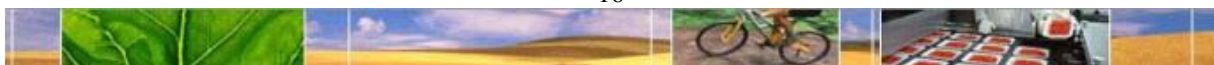
1999-ben megfogalmazta a magyar Kormány hivatalos tárgyalási álláspontját (un. pozíciós dokumentumot). Ennek értelmében, ahol az átmeneti mentesség igényével nem élünk, teljes szabadságot biztosítunk a csatlakozás időpontjáig. Mentességi igényt fogalmaztunk meg többek között termőföld és védett természeti terület illetőleg termőföldnek nem minősülő egyéb ingatlan (másodlagos lakóhely) szerzésére. Termőföldek esetében a kérelem arra irányult, hogy külföldiek a csatlakozást követő 10 évig ne szerezhessék meg termőföld és védett természeti területek tulajdonjogát, a korábbi szabályozásnak megfelelően. Indoklasként megfogalmazásra került, hogy a magyar termőföld árak alacsonyok és még nem alakultak ki a megfelelő méretű családi gazdaságok (farmgazdaságok). Termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetében a kérelmünk arra irányult, hogy 5 éves átmeneti mentességi időt biztosítsanak számunkra. (Ausztria, Finnország, Svédország Csatlakozási Okmányukban 5 éves mentességet kaptak).

Az unió ezt követően kialakította közös álláspontját tartalmazó tárgyalási pozíciót, az átmeneti mentességi igényre vonatkozó indokoltság tárgyában. Ennek megfelelően a termőföldszerzés vonatkozásában 7 éves átmeneti időszak fenntartását tartotta indokoltnak, azzal, hogy a csatlakozást követő 3. évben felülvizsgálják. Azok az EU állampolgárok,

capital. The agricultural land and the real estate not qualified as agricultural land are involved in the free movement of capital ⁽¹⁴⁾, belonging to the category of acquisition of real estate, with special character. On the other hand it is a conceptual element and essential criterion of determined enterprise.

In 1999 the Hungarian Government formulated its official point of view in talks (called document of position). In accordance with this, if we don't live with the claim pretension for temporary exemption, we give freedom until the accession. We formulated exemption among others on the gaining of the agricultural land, protected natural land and real estate not qualified as agricultural land (subsidiary address). In the case of agricultural land it was requested that foreigners couldn't obtain the proprietary rights of agricultural land and protected natural land, according to the previous regulation. Its reasons were that the prices of the agricultural land in Hungary are low and the family farms haven't got the appropriate size. In case of real estate not qualified as agricultural land the request aimed that 5-year temporary time of exemption shall be provided for us. (Austria, Finland, Sweden were given 5 years exemption in their Joining Document).

After that the Union formed the opinion that contains the common point of view concerning the justification that relates to the temporary time of exemption. In accordance with this the connection with gaining agricultural land 7-year temporary period is considerable and it will be revised in the third year after the accession. The citizens of the EU who wants



akik önálló mezőgazdasági vállalkozóként kívánnak letelepedni Magyarországon és 3 éve jogszerűen tartózkodnak Magyarországon mezőgazdasági tevékenység végzése mellett nem tartoznak az átmeneti mentesség alá, rájuk a magyar állampolgárokra vonatkozó szabályokat és eljárási rendet kell alkalmazni. A természetvédelmi területekre vonatkozó magyar kérelmet nem tartották megalapozottnak. Külföldiek egyéb ingatlanszerzése tekintetében (másodlagos lakóhely) az EU indokoltan tartotta az öt évre vonatkozó mentességi kérelmünket azzal, hogy ne vonatkozzon olyan EGT állampolgárokra akik négy éve folyamatosan jogszerűen Magyarországon tartózkodnak. A magyar jogi szabályozás az EU álláspontoknak megfelelően került kialakításra, jogharmonizációs kötelezettségeinket is teljesítettük.

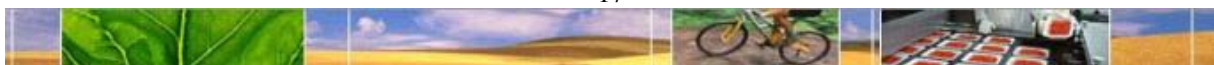
to settle down in Hungary as independent agricultural enterprise, and they live in Hungary for 3 years and carry out agricultural work, don't fall under the temporary exemption, and Hungarian rules and procedure shall apply. The Hungarian request concerning the nature reserve wasn't taken into consideration. With respect to foreigners' acquisition (subsidiary address) the EU held justified the 5-year request of exemption and it does not apply to the EEA's citizens who live for 4 years continuously in Hungary. The Hungarian legal regulation was formed according to the point of view of the EU, we fulfilled our obligation regarding the legal harmonisation.

Lábjegyzet

1. 1967. évi IV. törvény a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről
2. 1991. évi XXV. törvény az állampolgárok tulajdonában az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról. A kárpótlási törvény 1939-től kezdődően magántulajdon sérelmére levett földekre biztosított visszamenőleges reparálást)
3. Kárpótlási jegy: bemutatóra szóló, átruházható, az állammal szembeni követelést névértéken megtestesítő értékpapír, amely három évig a jegybanki alapkamat 75%-val kamatozott.)
4. Tft. 2004. évi XXVI. törvénnyel történő módosítása értelmében
5. mezőgazdasági tevékenység: növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás;)
6. Tft. 24. § A termőföldre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérlő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre egyebekben - a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a

Footnote

1. The Act IV of 1967
2. The Act XXV of 1991
3. The Act XXV of 1991
4. The Act XXVI of 2004
5. Agricultural work: cultivation of plants, gardening, animal husbandry, fishing, fish breeding, cultivation of propagating matter, wildlife farming, forest farming, mixed farming.
6. Tft. 24. § On the strength of the contract of the sharecrop concerning the agricultural land the lessee is authorised to use temporarily the determined agricultural land and is obliged to give the half or other part of the produced crop in kind in return. The rules concerning the lease of the agricultural land is authoritative on the sharecrop in others – except the orders concerning the period of the legal relation of lease and the size of the land that is leased -.
7. Tft. 25. § (1) On the strength of the contract of participant cultivation concerning the agricultural land the parties to the contract determine in



haszonbélhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.)

7. Tft. 25. § (1) A termőföldre vonatkozó részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a földmégművelésnek egyes feladataiból (talajelőkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

(2) A részesművelésre egyebekben - a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbélhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.)

8. termőföldnek nem minősülő ingatlan: a termőföldnek nem minősülő földrészlet, egyéb önálló ingatlan

9. A helyiség fogalma Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál (1993. évi LXXVIII tv. Lakástv. 2. számú mellékletének 12. pontja.)

10. az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni

11. - másodlagos lakóhely: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek

12. 1998. évi LXXII. törvény a külföldiek önálló vállalkozóként történő gazdasági célú letelepedéséről

13. 1998. évi XXIV. törvény a külföldiek magyarországi befektetéseiről

14. 88/361 EKG irányelv: tőkemozgások típusait leíró irányelv. Ingatlanba történő befektetések (külföldiek ingatlanba történő befektetése belföldön, belföldiek ingatlanba történő befektetése külföldön

common what to produce on the agricultural land that is leased, the parties to the contract undertake which part from the single works of the agriculture (preparation of soil, ploughing, sowing, pruning, care of plant, plant protection, gathering, etc.), and in what proportion share from the produced crop, determine the orders that are authoritative on the damage bearing that the act of God or other unusual event caused.

8. The real estates that aren't qualified as agricultural land: land particulars that aren't qualified as agricultural land, other independent property.

9. The concept of place: The place that isn't served as a flat is that serves exclusively for the aim of the industry, building industry, agriculture, husbandry of water, trade, storage, service, administration, national defence, police, civilisation, education, research, medical, social, abundance and other economic, (1993:LXXVIII. Rule Appendix 2. Point 12.)

10. the building or part of the building that is composed of one or more living room that serve as a flat or a flat, moreover a building plot that is formed to the aim of flat building on the inner city where the subject of the member-state wants to reside resembling life style.

11. the building or part of the building that is composed of one or more living room that serve as a flat or a flat, moreover a building plot that is formed to the aim of flat building on the inner city that isn't qualified as primary residence

12. 1998:LXXII. Rule about the foreigners' economical purpose settling as independent entrepreneur

13. 1998:XXIV. Rule about the foreigners' investment in Hungary

14. 88/361 EEC directive: that describes the types of capital movement. Investments into real estate (foreigners' investments into real estates at home, natives' investments into real estates abroad)

