

KOCSIS Bianka Enikő\*  
Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből\*\*

A Nemzeti Közszerződési Egyetem Közigazgatás-tudományi Kara és a CEDR – Magyar Agrárjogi Egyesület közös szervezésében a Ludovika épületében került sor 2014. május 6-án „Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből” elnevezést viselő tudományos konferencia megrendezésére. A 2014. május elsején hatályba lépett mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény<sup>1</sup> rengeteg újítást hozott a mező- és erdőgazdasági földek jogi szabályozását illetően, ezért a közelmúltban már több konferenciát<sup>2</sup> is rendeztek hasonló tárgykörrel. E konferencia apropóját az adta, hogy körülbelül két hónapja az Európai Bizottság vizsgálni kezdte a törvény uniós joggal való összhangját. A rendezvény első felét Prof. Dr. *Bukovics István*, a Közigazgatás-tudományi Doktori Iskola vezetője, míg a második részét Dr. *Csák Csilla*, a CEDR – Magyar Agrárjogi Egyesület elnöke vezette le. Az eseményen több neves elméleti, illetve gyakorlati szakember is részt vett. E cikkben az ő előadásait, hozzászólásait mutatom be röviden.

A felvezető előadást Dr. *Szilágyi János Ede* (PhD, ME-ÁJK, egyetemi docens)<sup>3</sup> tartotta Mezőgazdasági földek tulajdoni szabályai uniós jogszabályok és bírósági

---

\* Joghallgató, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, e-mail: kocsis.bianka7@gmail.com

\*\* A kutató munka a Miskolci Egyetem stratégiai kutatási területén működő Fenntartható Természeti Erőforrás Gazdálkodás Kiválósági Központ keretében valósult meg.

<sup>1</sup> Ennek elemzése kapcsán lásd még: Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: Smuk Péter (szerk.): *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013*, Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366.; Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog*, 1997/12, 721-729.; Raisz Anikó: *Women in Agriculture – Country Report Hungary*, megjelenés alatt; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/január, 109-136.; Zsohár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, 2013/4, 23-24.

<sup>2</sup> Lásd az ezek alkalmával kiadott konferenciaköteteket: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010.; Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerződési Egyetem, 2013.

<sup>3</sup> Szilágyi János Ede a témára vonatkozó munkái közül lásd különösen: Jakab Nóra – Szilágyi János Ede: New tendencies in connection with the legal status of cohabitants and their children in the agricultural enterprise in Hungary, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 52-57.; Raisz Anikó – Szilágyi János Ede: Development of agricultural law and related fields (environmental law, water law, social law, tax law) in the EU, in countries and in the WTO, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2012/12, 119-123.; Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerződési Egyetem, 110-111.; Szilágyi János Ede: The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 48-60.;

joggyakorlat tükrében címmel. Előadásában négy témát érintett. Elsőként azzal foglalkozott, hogy napjainkban különösen milyen körülmények indokolhatják a mezőgazdasági földek kiemelt jogi védelmét. Az előadó ilyenként azonosította a népesség növekedése és így a fokozódó élelmiszerkereslet mellett, a világ termőtalaj készletének csökkenését,<sup>4</sup> valamint a világszinten fokozódó földvásárlást,<sup>5</sup> az angol nyelvű szakirodalomból ismert ún. *land grabbinget*. Másodikként foglalkozott azzal, hogy Nyugat-Európa országaiban milyen modellek mentén történt a mezőgazdasági földek forgalmának jogi szabályozása. Ennek kapcsán megállapította, hogy a magyar szabályozás alapvetően két ponton van még lemaradásban a nyugati országokhoz képest: egyrészt a mezőgazdasági üzemszabályozással, másrészt – az előbbivel szorosan összefüggő – speciális agráröröklési szabályokkal. Előadásának harmadik részében vázolta az EU vonatkozó jogi előírásait, és az Európai Bíróság megkerülhetetlen joggyakorlatának fontosabb elemeit. Végül, előadásának negyedik részében kitért a magyar szabályozás speciális, más országok szabályaihoz képest unikális jellemzőire, e között nevesítve a jogi személyekre vonatkozó tulajdoni szabályokat.

Dr. Korom Ágoston (PhD, NKE-KTK, tanársegéd)<sup>6</sup> Birtokpolitikai bizonytalanságok az Unió jogában című előadásában hangsúlyozta, hogy a birtokpolitika a pozitív, és negatív integrációs forma metszéspontjában helyezkedik el. Kiemelte, hogy a bizonytalanságok fő indoka, hogy az Európai Bíróság előtt még kevés olyan ítélet született ebben a kérdéskörben, amelyek tipikusan előzetes döntéshozatali eljárásból

---

Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika és szabályozás az európai uniós normákban, in: Csák Csilla (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 89-101.

<sup>4</sup> A földvédelem hazai jogi háttere és aktuális kihívásai kapcsán lásd: Farkas Csamangó Erika: Az agrártámogatások és a földvédelem, továbbá a talajvédelem összefüggései, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 91-106.; Farkas Csamangó: A kölcsönös megfeleltetés természetvédelmi és környezetvédelmi követelményrendszere, in: Bobvos Pál (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 155-180.; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 115-130.; Fodor László: Gondolatok a földvédelem agrárjogi és környezetjogi kapcsolódási pontjairól, in: Csák (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Prugberger Tamás professzor 70. születésnapjára*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2007, 108-117.; Horváth Gergely: Az agrár-környezetvédelmi jog földvédelmi részterületének „tárgyi és területi” hatálya, in: Bobvos (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 209-229.; Pánovics Attila: A védett természeti területek visszavásárlása Magyarországon, in: Bobvos (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 419-431.

<sup>5</sup> A téma kapcsán lásd különösen: Tanka Endre: Hogyan lehet Magyarország földje a magyarságé, *Kapu*, 2012/3, 32-42.; Tanka Endre: A föld nemcsak a mezőgazdaság ügye, hanem a nemzetvédelmi stratégia alapja, *Társadalomkutatás*, 2005/1, 5-26.; Tanka Endre: A globális tőkeuralom új korszaka a hazai birtokpolitikában, *A Falu*, 2004/3, 21-38.

<sup>6</sup> Korom Ágoston a témára vonatkozó munkái közül lásd különösen: Korom Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Jogegyenlőség vagy de facto más elbírálás?, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 13-24.; Korom Ágoston: Nemzeti érdekek érvényesítése a birtokpolitikában, *Notarius Hungaricus*, 2012/2; Korom Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, *Magyar jog*, 2011/3, 152-159.; Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350.; Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó "moratórium" lejárta követően milyen mozgásteret tesz lehetővé a közösségi jog?, *Európai Jog*, 2009/6, 7-16.

származnának. Ezekben az előzetes döntéshozatali eljárásból származó ítéletekben a Bíróság Főtanácsosa kimondta, hogy az egyes tagállamok vonatkozásában tett megállapításokat nem lehet automatikusan átvetíteni más tagállamok szabályozására. Ennek az az oka, hogy a többi tagállamhoz képest a régebbiek birtok rendszere stabil, ezért keletkezik kevés jogvita a földforgalom korlátozásából. Akkor születhetne több ítélet ebben a tárgykörben, ha a Bizottság kötelezettségszegési eljárást indítana az egyes tagállamokkal szemben. Továbbá a jogviták alacsony számát okozza még, hogy kevés az egyéni jogvita is, illetve a tagállami végső fokon eljáró bírók túl tágra értelmezik az *acte claire* doktrína kritériumrendszerét. Ráadásul az e körben, a régi tagállamok birtokpolitikája kapcsán született ítéletek meghozatala óta jelentős változás állt be a Bíróság gyakorlatában: az eddig egységes belső piaccal nem összeegyeztethető tagállami kényszerítő közérdeklet is elfogad a gazdasági alapszabadságok korlátozásához. Az Európai Bíróság e korlátozások megengedhetőségére vonatkozó vizsgálatának elvei közül az alábbi kettőt tartotta fontosnak kihangsúlyozni: (a) egy hatósági engedélyezési rendszer bevezetése nem megengedhető, ha az engedélyezésben a potenciális érdekeltséggel rendelkező felek is résztvesznek, (b) csak akkor vezethető be egy korlátozás, ha az adott tagállam nem csak a külföldi államokkal szemben alkalmazza azt, hanem a már meglévő létesítményekre is (tehát a már meglévő intézmények fokozatos átalakítására is szükség van a korlátozás elfogadhatóságának megállapításához). Dr. Korom Ágoston zárásként megállapította, hogy az Európai Unióhoz újonnan csatlakozó tagállamok sokkal inkább ki vannak téve a birtokpolitikai mozgástérrel kapcsolatos bizonytalanságoknak, mint a régebbi tagállamok, ugyanis esetükben sokkal nagyobb a potenciális érdekellentét, és így a jogvita, illetve a perek lehetősége – erre a Bizottságnak szerinte figyelemmel kellene lenni.

Dr. habil. Vass János (CSc, ELTE-ÁJK, tanszékvezető, egyetemi docens) A földhasználati szerződések tartalmi változásairól<sup>7</sup> szóló előadásában a következő érdekes pontokra világított rá: (a) A termőföld használatára alkalmas jogcímek köréből a jogalkotó kiiktatta a haszonkölcsönt (2014. december 31.-ig pedig a meglévő jogviszonyokat is meg kell szüntetni). (b) A haszonélvezet, valamint a használati jog jogosultjainak köre is szűkült – a haszonélvezeti jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szabályaihoz igazodva már csak közeli hozzátartozók javára alapítható szerződéssel, és csak maximum 20 évre. (c) Az új szabályozásban a közigazgatási szervek nagy súlyhoz jutottak. A földhasználatra kötött szerződéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához köti a jogalkotó. Dr. Vass János személyes meglátása szerint ez azért jelenthet problémát a jövőre nézve, mert a mezőgazdasági földekre használati kötelezettséget ír elő a jogszabály, ami viszont nem bírja el az esetlegesen elhúzódó ügyintézési időt. Az, hogy a közigazgatás akadályozza, vagy elősegíti a mezőgazdaság működését, csak a jövőben fog eldőlni. A használati szerződések hatósági jóváhagyáshoz kötése ugyanis komoly beavatkozást

<sup>7</sup> Vass János vonatkozó munkái közül különösen fontos kiemelni: Vass János: *A termőföldek, az erdők a természetvédelmi területek szabályozása és tulajdoni, használati korlátaik*, habilitációs disszertáció, Budapest, ELTE-ÁJK, 2007; Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: Vass János (szerk.): *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára*, Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170.; Vass János: *A földtulajdoni és földhasználati viszonyok a polgárosodó Magyarországon, rendszerváltás és földtulajdon*, kandidátusi disszertáció, Budapest, MTA, 1994; Vass János: Termőföld magántulajdon és földhasználat, *Magyar Jog*, 1993/11, 674-677.

jelent a felek magánjogi viszonyaiba, mivel ez a szerv meg is tagadhatja a szerződések jóváhagyását, gátolva ezzel a földhasználati viszonyok létrejöttét. Sőt, bizonyos esetekben köteles is megtagadni a jóváhagyást – például akkor, ha a felek szerződése a vonatkozó jogszabályi korlátozások kijátszására irányul (ez az esetkör – meglátása szerint – túl távan van megfogalmazva a jogszabályban), vagy ha a felek tényleges akarata a használati szerződés megkötésével valójában a mezőgazdasági föld feletti tulajdonjog megszerzésére irányul. Dr. Vass János szerint ezek az esetkörök szubjektív megtagadási okok, ugyanis a haszonbérleti szerződés megkötése alkalmatlan a későbbi tulajdonjogszerzésre. (d) A törvényesség ellenőrzése érdekében álláspontja szerint az évek óta működő földhasználati nyilvántartás alkalmas lett volna a földhasználati jogviszonyok ellenőrzésére.

Dr. Vass János előadását követően dr. *Holló Klaudia* (ELTE-ÁJK, PhD-hallgató) korreferátumában<sup>8</sup> a közös tulajdonban álló földek szabályait vizsgálta, és különösen kiemelte a tulajdonostársak általi használat kérdéskörét. Ahogyan az ingatlan egy részének harmadik személy javára történő haszonbérbe adásának, úgy a tulajdonostársak általi használatnak is a használati rend kijelölése és a használati megosztásról szóló megállapodás képezi az alapját. Ehhez valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges. A 2013. évi CCXII. törvény egy fikciót alkalmaz, amikor kimondja, hogy a használati megosztáshoz való hozzájárulást bizonyos esetekben megadottnak kell tekinteni (pl. ha a tulajdonostárs lakcíme nem ismert és emiatt nem lehet vele közölni a megosztásról szóló ajánlatot). A használati megállapodás elválaszthatatlan részét képezi a térképi kimutatás. Ezen okiratok elkészítését követően a tulajdonostársaknak be kell jelentkezniük a földhasználati nyilvántartásba. A jogalkotó az ingatlanügyi hatóság számára bírság kiszabását teszi lehetővé a használati rend kijelölésének ösztönzése érdekében. Mégis problémát jelenthet, ha a használati megállapodás úgy került elfogadásra, hogy egyes tulajdonostársak hozzájárulását megadottnak kellett tekinteni, és a tulajdonostársak csak a tulajdoni hányaduknak megfelelő területet használják. A tulajdonos társaknak ugyan van lehetőségük arra, hogy tulajdoni hányaduktól eltérő mértékben használják az adott ingatlant, viszont erre nem kötelezhetőek. Holló Klaudia, PhD-hallgató meglátása szerint ezért szükség lenne a Fftv. módosítására annak érdekében, hogy erre az esetkörösre is előírható legyen a kényszerhasznosítási kötelezettség.

Dr. *Csák Csilla* (PhD, ME-ÁJK, tanszékvezető, egyetemi docens) az Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – (választott) bírósági keretek<sup>9</sup> című előadását az igényérvényesítés fogalmának

<sup>8</sup> Holló Klaudia témában írt publikációi kapcsán lásd: Holló: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény földhasználatra vonatkozó egyes rendelkezéseinek összehasonlító elemzése, *Themis*, 2013/3, 145-163.; Holló: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat egyes rendelkezéseinek összehasonlító elemzése, *Themis*, 2013/június, 111-140.; Holló: A kiemelt oltalom alatt álló természetvédelmi területek állami tulajdonba vételéről, *Themis*, 2013/március, 111-128.; Holló: Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis*, 2014/1, 42-59;

<sup>9</sup> Csák Csilla a témára vonatkozó munkái közül lásd különösen: Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Roland Norer – Gottfried Holzer (szerk.): *Agrarrecht Jahrbuch – 2013*, Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 220-224.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek használatának új szabályai, in

meghatározásával kezdte – ez pedig nem más, mint valamely alanyi jog kikényszeríthetőségét biztosító jogi eszköz. A földforgalom kapcsán felmerülő igényérvényesítési lehetőségek tárháza igen nagy: peren kívüli, illetve peres eljárásban kötött egyezség; hatósági vagy bírósági eljárás igénybevétele; egyéb speciális lehetőségek (pl. alternatív konfliktus kezelés, békéltetés, stb.). A választottbírósági eljárás elkülönül a normál bírósági eljárástól, arra nem alkalmazhatóak egy-az-egyben a normál bírósági eljárás szabályai (például amíg a normál bírósági eljárás többfokú, addig a választottbírósági eljárás csak egyfokú lehet). A kettő közötti összekötő kapcsot a választottbírósági ítélet bírósági úton történő érvénytelenítésének szűk körű lehetősége jelenti. Az 1994. évi LXXI. tv. (Vbt.) rögzíti azokat a feltételeket, amelyek alapján és mellett választottbírósági eljárás kezdeményezhető és azokat az eseteket is, amikor nincs helye választottbírósági eljárásnak (pl. nemzeti vagyonnal kapcsolatos ügycsoport). Az agrárkamara mellett működő választottbíróságnak két esetkörben privilegizált kizárólagos illetékessége van, amely azt jelenti, ha a felek választottbírósági eljárást kötnek ki, akkor csak és kizárólag az agrárkamara mellett működő választottbíróság köthető ki és járhat el. Kikötés hiányában, illetőleg jogellenes (semmis) kikötés esetén rendes bíróság járhat el. Ez a két esetkör a következő: (a) 2012. évi CXXVI. törvény a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról akként rendelkezik, hogy az agrárkamara által működtetett állandó választottbíróság alávétés esetén az agrárgazdasági tevékenységgel kapcsolatos jogvitákban kizárólagos hatáskörrel rendelkezik. (b) A 2014. évi VII. törvény szerint pedig termőföld tulajdonjogával, illetve használati jogával összefüggő szerződésben választottbíróságként csak a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara mellett működő választottbíróság köthető ki. A jövőben a választottbírósági és a rendes bírósági eljárások során is számos olyan kérdésre kell választ adnia az igazságszolgáltatásnak, amelyek az új komplex földforgalmi szabályozás keretei között vetődnek fel. A közigazgatási eljárások során alapvető kérdés a hatósági jóváhagyás (esetlegesen a helyi földbizottság állásfoglalásának) megítélése és a jogorvoslat esetén, tartalmának felülvizsgálata. Tekintettel arra, hogy vannak olyan hatósági vizsgálati szempontok, amelyek alapján egyrészt meg kell tagadni a jóváhagyást, másrészt lehetőség van a megtagadásra. A feltételek vizsgálata nagyon összetett és sok esetben nehezen határozható meg egzakt módon. Az igényérvényesítés választottbírósági és bírósági eljárását tekintve még sok

---

*Östermelő*, 2014/1, 8-12.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezmenyei, in: *Östermelő*, 2014/2, 10-11.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az új földforgalmi törvényről, in: *Östermelő*, 2013/4, 7-10.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, in: *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, in: *Agrár- és Környezetjog*, 2010/5, 20-31.; Csák Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai = Current challenges of the European legislation on agricultural land = Aktuelle Herausforderungen der europäischen Regulierung über den landwirtschaftlichen Boden*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 69-79.; Csák Csilla – Prugberger Tamás: A termőföldek megszerzésére irányuló egyes jognyilatkozatok érvénytelensége, in: Pusztahelyi Réka (szerk.): *A magánjogi kodifikáció eredményei: POT XV. tanulmánykötet: Polgári jogot oktatók XV. Országos Találkozásán 2009. június 12-én elhangzott előadások szerkesztett anyaga, a Konferencia helye, ideje: Miskolc, Magyarország, 2009.06.12., Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19.*

nyitott kérdés van, amelynek megválaszolásában az ítélkezési gyakorlatnak is jelentős szerepe lesz.

Dr. Hornyák Zsófia (ME ÁJK PhD-hallgató)<sup>10</sup> korreferátumában a hatósági jóváhagyások témakörét egyedi módon, két jogeseten keresztül közelítette meg. Az első jogesetben (Fővárosi Bíróság, 2007.) egy kanadai állampolgár javára tulajdonjogot alapító, 1992-ben kötött ingatlan-adásvételi szerződés, míg a másodikban (Legfelsőbb Bíróság, 2011.) egy német állampolgár javára tulajdonjogot alapító, 1996-ban kötött ingatlan-adásvételi szerződés érvénytelenségét állapította meg a bíróság hatósági jóváhagyás hiányában. Mindkét esetben a Ptk. 215. § (1)-(3) bekezdése jelentett hivatkozási alapot (mely hatósági jóváhagyás hiányában érvénytelennek nyilvánította azon szerződéseket, melyek létrejöttéhez egyébként ez szükséges lenne). A bíróság megállapította, hogy mivel a perbeli szerződések a Ptk. alapján nemlétezőnek minősülnek, ezért azokhoz semmilyen joghatás nem fűződik. Ugyan a 2004-es uniós csatlakozás óta a Tft. kiegészült azon rendelkezéssel, miszerint a külföldi és a belföldi állampolgárok azonos feltételekkel szerezhetnek ingatlantulajdont (és az esetek elbírálásának idején már hatályban volt), de a törvény e rendelkezése jelen perekben nem bírt relevanciával.

Dr. Olajos István (PhD, ME-ÁJK, egyetemi docens)<sup>11</sup> előadását A jegyző előtti elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlására irányadó eljárás kifejtésével kezdte.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Hornyák Zsófia a témára vonatkozó munkái közül lásd különösen: Hornyák Zsófia: Einige neuralgische Punkte des neuen Grundstückverkehrsgesetzes, in: Stipta István (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar szekciókiadványa.*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományszervezési és Nemzetközi Osztály, 2013, 5., Konferencia helye, ideje: Miskolc-Egyetemváros, Magyarország, 2013.11.07.

<sup>11</sup> Olajos István a témára vonatkozó munkái közül lásd különösen: Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 93-110.; Olajos István: A termőföld használata az erdő-és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.törvény alapján, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013.; Olajos István – Gyurán Ildikó: Magyar Nemzeti Jelentés – Földhasználat és földvédelem a tagállamok jogában = The Hungarian National Report on Rural Use and Protection of Land in the Countryside, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2012/12, 79-107.; Olajos István – Raisz Anikó: The Hungarian National Report on Scientific and Practical Development of Rural Law in the EU, in States and Regions and in the WTO, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/8, 39-57.; Olajos István – Prugberger Tamás: Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új jogi szabályozása tükrében, *Magyar jog*, 2002/5, 286-295.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, 2002/10, 13-17.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény módosítása – avagy mi fér bele a száz napba?, *Napi Jogász*, 2002/8, 8-12.; Olajos István: A 2002. február 22-én hatályba lépő termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásáról, *Napi Jogász*, 2002/4, 7-12.; Olajos István – Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld -tulajdonszerzés területén, *Napi Jogász*, 2001/7, 3-10.; Olajos István: A haszonbérleti szabályozás árnyoldalai, *Magyar Jog*, 2001/2, 21-24.

<sup>12</sup> Az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog vonatkozásában lásd még különösen: Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány,

Az elővásárlási, illetve az elő-haszonbérleti jog intézménye már korábban is ismert volt, azonban az Fftv. e területen is gyökeres változást hozott. A jegyző eddig csak összesítette a hozzá beérkező elővásárlási és elő-haszonbérleti ajánlatokat, az új eljárásban a jegyző kötelessége a szerződő felek által aláírt, hatályos szerződés szövegének feltöltése a kormányzati portálra, majd köteles az önkormányzat hirdetőtáblájára is kifüggeszteni 60, illetve 15 napra. A jegyző továbbá mindkét esetben köteles kifesteni a különleges személyes adatokat a szerződésen. Dr. Olajos István szerint két megoldás képzelhető el arra nézve, hogy a kormányzati portálra történő feltöltés egyenlő legyen az elektronikus kifüggesztéssel: (a) csak az elektronikus feltöltést követően kellene az önkormányzat hirdetőtábláján közzétenni a szerződést, amennyiben az NFA nem kíván elővásárlási jogot gyakorolni. Erre az e-mailben megtett nyilatkozatra 1 hete lenne az NFA ügyvédjének. (b) Az eladói titoktartás, és az anonimizált szerződés közvetlen feltöltésének előírása. Az Fftv. az elővásárlási jogosultnak személyes nyilatkozattételi kötelezettséget ír elő. Ezt a nyilatkozatot a jegyző előtt kell megtennie, miután személyazonosságát hitelt érdemlően igazolta. A jegyző erről jegyzőkönyvet vesz fel. Ezen eljárás során fontos, hogy a jegyző tisztában legyen a földműves fogalmával, illetve hogy mely igazolásokkal bizonyítható megfelelően e státusz. Viszont jelenleg nincs erre megfelelő eszköze a jegyzőnek, ezért a jövőre nézve célszerű lenne a földművesek nyilvántartásába legalább betekintési jogot biztosítani számára. A harmadik eljárási szakaszban a jegyző az elfogadó nyilatkozathoz csatolt jognyilatkozatok meglétét vizsgálja (viszont a nyilatkozat tartalmát nem). Amennyiben a jegyzői eljárásban valamilyen hiba történik, az azt eredményezi, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles megtagadni a szerződés jóváhagyását. Felvetődik a kérdés, hogy ilyenkor a szerződő felek, valamint az elővásárlásra jogosultak a jegyzővel, vagy a mezőgazdasági igazgatási szervvel szemben érvényesíthetik kárigényüket. Az Fftv. alapján az elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárás, és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása két összekapcsolt eljárás, amelyek során a jegyző az iratjegyzéket közvetlenül az igazgatási szervnek, vagy az eladónak küldi meg. Így a kérdés megoldására az lenne a legmegfelelőbb alternatíva, ha a jegyző az iratjegyzéket határozati formában állítaná össze, amelyet megküldene minden ügyfélnek és a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Ezután 8 napos fellebbezési határidő állna az érdekeltek rendelkezésére. Előadása második felében Dr. Olajos István a *Helyi Földbizottságok eljárásáról* beszélt. Nagy kérdés ezzel kapcsolatban, hogy egyáltalán felállításra kerülnek-e ezek a bizottságok. Ezek megalakítását ugyanis a jegyzők nem tudták lebonyolítani, így jogkörük gyakorlására az agrárkamara helyi szervei nyertek felhatalmazást. A Helyi Földbizottságok felállításával szemben az Európai Unió Bizottsága is ellenérveket támasztott, mivel ezek a bizottságok helyi földművesekből állnak össze, így megkérdőjelezhetőnek tartja azok elfogulatlanságát. Éppen ezért az előadó szerint érdemes lenne a törvényben a szubjektív kizárási okok felsorolásának kiterjesztése minden lehetséges elfogultsági okra. Mivel a Helyi Földbizottságok nem önálló közigazgatási szervek, ezért döntésük ellen csak a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének megtámadásával lehet felülvizsgálattal élni. Problémát jelent, hogy a Helyi Földbizottságnak nincs indoklási kötelezettsége az állásfoglalásának elkészítése során. Viszont mivel a mezőgazdasági igazgatási szerv már közigazgatási szerv, ezért számára a

Ket. előírja az indoklási kötelezettséget. Tehát előfordulhat, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv úgy köteles döntést hozni, és azt megindokolni, hogy mindeközben nem ismeri a Helyi Földbizottság indokait. Éppen ezért Dr. Olajos István szerint a Helyi Földbizottságok akkor tehetők alkalmassá feladatuk elvégzésére, ha azokban a szerződések értelmezésében jártasággal rendelkezők is helyet kapnak.

*Farkasné dr. Molnár Mónika* (körjegyző, Kesznyéten – Girincs) korreferátumában gyakorlati szempontból közelítette meg a Dr. Olajos István által felvetett problémakört.<sup>13</sup> Meglátása szerint az új jogszabályok alapjaiban változtatják meg a jegyző eljárását. Jelenleg a jegyzők számára az okozza a legnagyobb nehézséget, hogy amíg nem ismerik ezeket az új szabályokat, addig nem tudnak segítséget nyújtani az ügyfeleknek. Jelenleg a jegyzőknek a következő problémákkal kell szembe nézniük eljárásuk során: (a) A földműves státuszt kötelesek ellenőrizni – ennek jogszabályi definícióját ugyan ismerik, viszont nincs hozzáférési lehetőségük a vonatkozó nyilvántartáshoz. (b) A termőfölddel kapcsolatos ügyletekről szóló szerződéseket ezentúl biztonsági papíron kell rögzíteni – ugyan ennek érvényességéért az ügyvédek tartoznak felelősséggel, de a jegyzőknek is szükséges lenne illet látniuk, hogy később ellenőrizhessék annak valóságát. (c) Eddig ha nem a jogosult nyújtotta be a szerződést kifüggesztésre, a jegyző mérlegelhetett, hogy eleget tesz-e, vagy sem a kérelemnek - az új szabályozás következtében viszont most már köteles megtagadni a kifüggesztést. (d) Nagy kérdés, hogy mi lesz a sorsa a jogszabályellenesen létrejött Helyi Földbizottságoknak. (e) Jóllehet a jogszabály biztosítja a helyi önkormányzatok korlátozott tulajdonszerzési jogát közfoglalkoztatási célok megvalósítása érdekében, viszont az nem került rögzítésre, hogy az önkormányzat meddig köteles erre a célra használni az adott területet (a közfoglalkoztatást ugyanis csak addig köteles biztosítani, amíg az állam arra megfelelő támogatást nyújt). (f) 2014. április 30.-ig rengeteg kérelem érkezett be a régi sémára – a jegyzők számára nagy kérdés, hogy érdemes-e még ezeket kifüggeszteni.

Dr. *Bobvos Pál* (CSc SZTE-ÁJK, tanszékvezető, egyetemi docens) előadása a 'Zsebszerződések' az új magyar fölszabályozás viszonyrendszerében címet viselte.<sup>14</sup> Véleménye szerint a 'zsebszerződések' az ingatlanügyi hatóság előtt rejtve maradó szerződések, amelyek feltehetően valamilyen tiltott jogügyletre irányulnak. Éppen ezért nem beszélhetünk általánosságban a 'zsebszerződésekről', a vizsgálat tárgyává azok a zsebből kikerülő és bemutatott megállapodások tehetők, amelyek közül néhányról (az eset összes körülményét figyelembe véve) valószínűsíthető, hogy színlelt jogügyletet,

<sup>13</sup> Lásd még Farkasné Molnár Mónika: Termőföldvédelem a gyakorlatban, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 107-113.

<sup>14</sup> A témában Bobvos Pál munkái közül lásd különösen: Bobvos: A szerződésen alapuló földhasználati jogok, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 37-49.; Bobvos: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae Sectio Juridica et Politica*, 2004, 3. füzet; Bobvos: A földhasználat, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása, in: Tóth Károly (szerk.): *In memoriam Nagy Károly egyetemi tanár*, Szeged, SZTE-ÁJK, 2002, 55-79.; Bobvos: A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében, *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae Sectio Juridica et Politica*, 1998, 2. füzet; Bobvos: A termőföld árumozgásának változásai, *Magyar Jog*, 1989/9, 779-786.; Bobvos: A magánszemélyeket érintő termőföld-tulajdonszerzési korlátozások, *Magyar Jog*, 1988/7-8, 636-646.



törvénybe ütköző tulajdonszerzést takarnak. Gyökereit tekintve ilyenek lehettek az olyan (a) szívességi használatot biztosító megállapodások, (b) haszonkölcsön szerződések, (c) bármely egyéb ingyenes használatot biztosító kötelmek, amelyek az egymással rokoni, illetve ismeretségi kapcsolatban nem állók között jöttek létre. A 'zsebszerződések' egyfajta 'jogi folklórként' értelmezhetők, amelyek jogalkotás körébe történő bevonása az egyes polgári ügyletek kriminalizációját jelenti. Ezen jogügyletek jórésze valóban a 'felek zsebében marad', nem kerül napvilágra: (a) ilyenek a megírt, de be nem nyújtott vagy a dátum nélküli ajándékozási vagy adásvételi szerződések, (b) egy részük sohasem volt alkalmas joghatás kiváltására (ilyenek voltak például a föld tulajdonjogának apportálására tett kísérletek), (c) más részük legfeljebb áttételesen hathatott, mint az erdőbirtokossági társulat útján való tulajdonszerzés, vagy a színlelt kölcsön jelzálogjoggal, (d) az elővásárlási, illetve az opciós szerződéseknek túl kellett volna jutniuk az elővásárlási jog jogosultjain, így az államon és más jogosultakon. Az előadó a 'zsebszerződésnek' minősíthető jogügyletek közül kettőt fejtett ki bővebben: az elbirtoklással történő tulajdonszerzést és a szerződéssel alapított haszonélvezeti jogot. Az elbirtoklás kapcsán azt emelte ki, hogy az elbirtoklás az eredeti tulajdonszerzési módok közé tartozik, és tulajdonjogot létesít az elbirtokló javára (1551/2006. számú közigazgatási elvi határozat), illetve hogy ahhoz nem szükséges a jóhiszeműség, csak a sajtjaként való szakadatlan birtoklás (ez utóbbinak a bizonyításához pedig egy 'zsebszerződés' is megfelelő lehet). Mivel ez a jogügylet nem tartozik a Tft. szabályozási körébe, ezért arra a Ptk. szabályait kell alkalmazni, ezáltal bárki, még a külföldiek is szerezhettek így tulajdonjogot a termőföldek felett. Ezek után két kérdés vetődik fel, hogy kizárható-e az elbirtoklás a földhasználati nyilvántartás, valamint az Fftv. szabályai alapján. A földhasználat jogcímét be kell jelenteni az ingatlanügyi hatósághoz – az ügyész pedig jogosult összehasonlítani a volt tulajdonos nyilatkozatát a földhasználati nyilvántartással, és ha eltérést tapasztal, felléphet, amennyiben még nem telt el 15 év a jogcímes földhasználatig. Az Fftv. szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükséges az elbirtoklással történő tulajdonszerzés megállapításához, melynek révén a mezőgazdasági igazgatási szerv többek között azt is vizsgálhatja, hogy a felek szándéka nem a tulajdonszerzési korlátok kijátszására irányul-e. Azonban az Fftv. e rendelkezését csak a 2014. április 30.-a előtti jogügyletekre kell alkalmazni. De vajon mi a helyzet akkor, ha e határidőt követően nyújtanak be bejegyzési kérelmet olyan esetekben, amikor az elbirtoklás még 2014. április 30.-a előtt megtörtént? A bejegyzés mellett szól, hogy az Alkotmánybíróság több határozatában is kimondta, hogy alkotmányellenes valamely magatartás visszamenőleges jogellenessé nyilvánítása, továbbá a Ptk. szerint sincs tulajdonszerzést kizáró hatálya az olyan szerzési korlátozást előíró rendelkezéseknek, amelyek az elbirtoklás megtörténte után lépnek hatályba. Ugyanakkor a bejegyzés ellen szól, hogy az Alkotmánybíróság arra is rámutatott, hogy a megváltozott polgári jogi szabályokat a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell. A szerződéssel alapított haszonélvezeti jog kapcsán Dr. Bobvos Pál kiemelte, hogy a Tft. 2013. január 1. napi hatállyal semmisnek nyilvánítja a termőföldön haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket (kivéve, ha mindez közeli hozzátartozó javára történik). Ez a rendelkezés kiállta az alkotmányosság próbáját. Ezt a szabályozást az Fftv. is fenntartja, ami a termőföldekre alapítható haszonélvezeti jog megszüntetésének irányába mutat.

Dr. Bobvos Pál előadására a korreferátumot dr. *Jani Péter* (SZTE-ÁJK, PhD-hallgató) tartotta.<sup>15</sup> Mindenekelőtt arra hívta fel a figyelmet, hogy a 'zsebszerződések' száma nehezen becsülhető meg, hiszen azok lényegi eleme a titkosság, illetve nincs adekvát jogi definíciójuk. Az ezek ellen való fellépés már egy régi probléma, ami az Unióhoz való csatlakozással ismét előtérbe került. Az EUMSZ 345. cikke kimondja, hogy a Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet. Viszont ettől függetlenül a tagállamok szabályainak összhangban kell lenniük az EU alapvető jogelveivel. Azonban egyetlen uniós állampolgár sem szerezhet termőföldtulajdont egy másik tagállamban az adott ország jogszabályait sértő módon – vagyis megállapítható, hogy a 'zsebszerződések' az uniós jog szerint is jogsértőek. Dr. Jani Péter egyetért azzal, hogy a 'zsebszerződéseket' akkor kell szankcionálni, ha azok olyan közérdeket sértenek, amely alapján tulajdonszerzési korlátok felállítása válik szükségessé – viszont az, hogy az adott tagállam állampolgárain, vagy szervezetein kívül más személy ne szerezhessen termőföldtulajdont, önmagában nem tekinthető ilyennek. Ugyanakkor már a Közös Agrárpolitika kidolgozásakor felmerült az igény a spekuláció visszaszorítására, amit az is alátámaszt, hogy az Európai Unió Bíróságának gyakorlata értelmében a spekulációs célú ingatlanbefektetések háttérbe szorítása a négy alapszabadság korlátozására alkalmas közérdeknek minősül. Dr. Bobvos Pál előadására visszautalva arról is beszélt, hogy elbirtoklással történő tulajdonszerzés esetén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló kérelem elbírálásakor a benyújtáskor hatályos jogszabályokat kell figyelembe venni. Így abban az esetben, ha az elbirtoklás ténye még 2014. április 30.-a előtt bekövetkezett, a járási földhivatal akkor jár el helyesen, ha a bejegyzésre irányuló kérelemnek csak a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei földhivatal) engedélyét követően tesz eleget.

Dr. *Alvincz József* (PhD főtanácsadó, Vidékfejlesztési Minisztérium) előadásában az üzemszabályozás<sup>16</sup> kérdéskörét fejtegette. Véleménye szerint a Földügyi törvénycsomagot tekintve az Fftv. az üzemszabályozási törvény kiegészítő szabályozásaként is értelmezhető. Az üzemgazdálkodás szempontjából a következőket emelte ki: az agrárgazdálkodásra (földtulajdon, földhasználat, üzemszabályozás) vonatkozó szabályok a régebbi uniós tagállamok esetében inkább történelmi hagyományokat tükröznek, míg Magyarországon a kormányzat, illetve a társadalom

<sup>15</sup> Jani Péter eddigi munkássága kapcsán lásd különösen: Jani: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: Ágoston Eszter Ildikó (szerk.): *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban*, Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28.; Jani: The right of preemption and arable land: New rules, new methods?, *Review on Agriculture and Rural Development*, 2012/1, 296-301.; Jani: Alaptörvényünk és a termőföld védelme, in: Verebélyi Imre (szerk.): *Az állam és jog alapvető értékei a változó világban*, Győr, SZE-ÁJK, 2012, 292-301.; Jani: A földbirtok-politika alkotmányossága, *Glossa Iuridica*, 2012/1, 62-66.

<sup>16</sup> Alvincz József munkái közül lásd különösen: Alvincz: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hitelben, *Hitel*, 2013/6, 111-121.; Alvincz: A „Földügyi törvénycsomag” jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, *Polgári Szemle*, 2013/3-6.; Alvincz: Agrárkérdések, alapkérdések, a termőföld, *Gazdálkodás*, 2010/6, 650-656.; Alvincz József – Schmidt Rezső: A birtokrendezés főbb kérdései Magyarországon, különös tekintettel a földcserére, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/10, 26-32.; Alvincz: Az Európai Unió új agrártámogatási rendszerének várható földpiaci hatásai, *Külgazdaság*, 2008/5-6, 59-73.

számára kívánatosnak tartott földstruktúra kialakítására törekedtek. A földmoratórium lejártá újabb feladatokat ró a jogalkotókra. Ezek közé tartozik a vállalkozások jogi formájának, nagyságának, más vállalkozásokhoz való viszonyának meghatározása. Az uniós jog tükrében három tényezőt kell figyelembe venni annak megállapításakor, hogy egy vállalkozás családi gazdaságnak minősül-e: tevékenységi kör, árbevétel, családon kívüli foglalkoztatottak száma. Amit a magyar szabályozás szempontjából ezenfelül még figyelembe kell venni, az a birtokméret, valamint az ökonómiai méret. A föld- és az üzemszabályozás szétválasztása Magyarországon sokkal nagyobb mértékű, mint a többi nyugat-európai országban. Újabb eltérés, hogy míg például Németországban, illetve Svájcban az emberek érzelmileg is kötődnek a földhöz (azt általában a szomszédoknak, ismerősöknek adják tovább), addig ez hazánkban nem jellemző. Az üzemszabályozás kialakításakor négy szempontot kell figyelembe venni: (a) birtokpolitikai szempontok – ennek célja a nemkívánatos mértékben történő földhasználat megakadályozása. Az üzemtörvény az Fftv.-ben található térmértékekre fog épülni. (b) Agrárgazdasági szempontok (adózás,<sup>17</sup> hitelezés, jelzálog) – szükséges annak meghatározása, hogy milyen dologi kör szolgálhat jelzálog alapjául. Továbbá egy alsó, illetve egy felső ökonómiai küszöböt is fel kell állítani. (c) Személyi szempontok – az üzemszabályozásnak csak az üzemre kell reflektálnia, a tulajdonos változás kérdésére nem. Az üzemszabályozás akkor nyeri el értelmét, ha sikerült érvényre juttatni az 'egy személy – egy üzem elvet'. (d) Egyéb szempontok: az örökléssel, valamint az üzem bizonyos részeinek elidegenítésével kapcsolatos szabályokat is le kell fektetni ahhoz, hogy az üzem működőképességét, életképességét életben lehessen tartani. A kialakulóban lévő üzemszabályozás két irányba mehet tovább: vállalati, illetve polgári – a végső szót ezzel kapcsolatban a politika fogja kimondani.

A dologösszességek különböző típusaira vonatkozó forgalmi szabályok a földforgalmi törvényben és magyar jogszabályokban az uniós (közösségi) jog tükrében címmel tartott előadást Dr. Kurucz Mihály (PhD ELTE-AJK, egyetemi docens). Kiindulópontként azt a kérdést vetette fel, hogy a földforgalmat is érintő szabályozásban a mezőgazdasági üzemet,<sup>18</sup> azaz elsősorban dolog-, illetve

---

<sup>17</sup> Az agráradózás jogi kérdéseiben lásd különösen: Nagy Zoltán: Az agrárszektor adójogi szabályozása, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2005, 188-205.; Nagy: Az agrárszektor adójogi szabályozása, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2006, 309-326.; Nagy: Az agrárszektor különleges adójogi szabályozásának alapkérdései, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2008, 306-322.; Nagy: Az agrárium adójogi szabályozása, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 315-335.; Nagy: A mezőgazdasági tevékenységet végzők adójogi szabályozása egyes jövedelemadóknál, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Miskolc University Press, Miskolc, Tomus XXIII/2 (ann. 2005), 333-349.

<sup>18</sup> Kurucz Mihály témával kapcsolatos munkásságából lásd különösen: Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/9, 13-22.; Kurucz: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről – part II, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/10, 3-9.; Kurucz: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről – part III, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/11, 10-17.; Kurucz: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136.; Kurucz: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 151-176.; Kurucz: Az ún. agrárüzem-szabályozás

vagyonösszességet (*Betrieb*) kell szabályozni inkább vagy vállalati (*Unternehmen*) szabályozási oldalról kell szabályozási modell alkotni. A *Betrieb* típusú szabályozás (*Hofrecht*) a jogi személyiséget el nem érő, szervezetileg nem strukturált vállalkozások esetén lehet megoldás. A jogi személyiséggel bíró, illetve szervezetileg strukturált vállalkozásoknál már felesleges az üzemi strukturáltságú szabályozás, mivel ott a jogalany szabályozása (Szövetkezeti tv., Ptk. társasági szabályai stb.) biztosítja mind a külső mind a belső jogviszonyokban a szabályozottságot, a jogbiztonságot. Adott esetben pl. üzembrészek forgalma esetén ők is használhatják az üzemi típusú szabályozást. Az üzemszabályozás hiányában a földforgalmi törvény a dologösszesség élők közötti két tipikus jogügyletére adott speciális, a bírói joggyakorlatban kifejlődőben lévő szabályokat. Nyilvánvalóan ez csak az egynemű dologösszességekre vonatkozhat elsősorban. A földforgalmi törvényben azonban a különemű dologösszességek is megjelentek az ún. gazdaság-átadáshoz kötődő kedvezmények szabályozásakor. A dologösszességek két fajtáját különböztethetjük meg az Fftv. alapján: egynemű dolgok összessége (*universitas rerum cohaerentium* birtoktag-szabályozás modellje), valamint különemű dolgok összessége (*universitas rerum distantium* – üzemszabályozás modellje). Az Fftv.-ben a birtoktagok mindkét típusukban egynemű dologösszességként jelennek meg, akár a szomszédos földbirtokok, akár az egy üzempontponthoz tartozó birtokok esetén. Mindkét szabályozási területben a hatalmassági jogok kiterjesztésére került sor. A birtokrendező földcsere jogintézménye ez első szabályozási módot testesítené meg, de a földtörvény ebben a vonatkozásban elnagyolt maradt. Az üzem/gazdaságátadás kapcsán azonban már kikapcsolásra kerültek a hatalmassági jogok. Az üzemátadás alatt az adott mezőgazdasági teljes vagyonösszességét kell érteni. Nem minősül üzemátadásnak a jogalany belsőstruktúrájának átrendezése, mivel itt a gazdaság/üzem tulajdonosa, használója ugyanaz a személy: a jogalany, csak annak tulajdonosi strukturáltsága változik meg. (pl. a beltagnból kültagn lesz, új tag jelenik meg). Az elővásárlási jog, valamint az előhaszonbérleti jog gyakorlásának kiterjesztése üzempgazdasági szempontból nagyon fontos változás az Fftv.-ben. Kiküszöbölt a tömegvétel, tömeghaszonbérlet esetén a csemegézést, a szomszédok egyedi birtoknövelési aspirációit. A gazdasági egységre teljes egészében kell ügyletet kötni, ha az a jogügylet tárgya. *Universitas rerum distantium* esetében az üzempontponthoz tartozás teremti meg ezt az egységet. Az Fftv. meghatározza a mezőgazdasági üzemp fogalmát: „*az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegysége, amely a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység is.*” Azonban a törvény hiányosságaként róható fel, hogy nem tisztázza, hogy a dolgok vagy a gazdálkodó irányában kell fennállnia az egységnek. Még számos kérdést kell szabályoznia a jogalkotónak e témakörben. Ezek közül az egyik, hogy egy személy hány üzempvel, üzempponttal rendelkezhet. (egy gazda egy üzemp – egy gazda több üzemp elv). A magyar szabályozási gyakorlattól idegen az üzempszabályozási modell. A földbirtokmaximumot előtérbe helyező földtörvényi szabályozás alapján a jogi személyek uralta agrárgazdaságok esetén vállalat-szabályozási szinten előbb utóbb megkerülhetetlen lesz a tőke-, médiapiaci szabályozásban már jól ismert közvetett, illetve közvetlen tulajdont korlátozó szabályozás is.

---

tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: Korom (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszoalati Egyetem, 2013, 55-77.

Dr. Kurucz Mihály előadásához kapcsolódóan dr. *Papik Orsolya* (ELTE-ÁJK, PhD-hallgató) tartott korreferátumot. Az Alaptörvény P) cikke adta előadásának kiindulópontját, amely rögzíti, hogy a mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályozást sarkalatos törvényben kell lefektetni. A nyugat-európai országok többségében önálló üzemtörvény van, ezzel szemben Magyarországon nincs erre vonatkozó egységes törvény, annak csak az elemei fedezhetők fel az Fftv-ben. Így a mezőgazdasági üzem definíciója e törvény alapján több szempontból közelíthető meg: (a) forgalom tárgya, (b) vagyonszösszeség, (c) jogok és kötelezettségek összessége. dr. Papik Orsolya korreferátumában a forgalom tárgya irányából való megközelítési módot alkalmazta, vagyis a mezőgazdasági üzemet, mint dologösszességet vizsgálta. Ehhez egészen a római jogig nyúlt vissza, amelyben már megkülönböztették egymástól az egyszerű és az összetett dolgokat, valamint a dologösszességeket, továbbá az instrumentum (felszerelés) fogalmát. A római jogi szabályozást tekintve megállapíthatjuk, hogy a föld és a felszerelése már évezredekkel ezelőtt gazdasági egységet képezett. dr. Papik Orsolya szerint a mezőgazdasági üzem szabályozása a dologösszesség minden jegyét magán hordozza. Alapegysége a föld – az ezzel kapcsolatos változások a tartozékaira külön rendelkezés nélkül is kiterjednek, a hozzákapcsolódó felszerelésekre viszont nem. A korreferátum zárásaként három probléma vetődött fel a hatályos szabályozást illetően: (a) több termőföld egységként való átruházását az Fftv. csak akkor engedí, ha az szomszédok, vagy egy üzemközponthoz tartozók között történik; (b) olyan személy halála esetén, akinek több termőföld is volt a birtokában, felmerül a birtokprózódás veszélye, ugyanis az örökösnek lehetősége van a hagyatékban történő válogatásra; (c) ha egy mezőgazdasági üzemet házastársak közösen működtetnek, akkor ezek válása esetén az üzem 'szétesik'.

Prof. emeritus Dr. *Prugberger Tamás* (DSc ME-ÁJK) előadásában<sup>19</sup> arra kereste a választ, hogy hogyan oldható meg az, hogy magyar kézben maradjanak a hazai erdő- és mezőgazdasági földek, de ugyanakkor a szabályozás összhangban legyen az uniós szabályokkal. Prugberger professzor történeti bevezetőjében arról beszélt, hogy a szocializmus idején minden termőföldet be kellett vinni a termelő szövetkezetekbe (továbbiakban TSZ). A '90-es évek azonban fordulópontot jelentettek. Az Átmeneti Törvény (1992. II.tv.) alapján a TSZ-eknek külön alapokba kellett helyezniük ezeket a földeket. Az emberek viszont korábbi földjeik helyett csak kárpótlási jegyeket kaptak, amellyekkel árverésen vehettek részt. Azonban nem mindenki akarta művelni az így

<sup>19</sup> Prugberger Tamás témához kapcsolódó munkásságából lásd különösen: Prugberger: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/9-10, 62-65.; Prugberger – Szilágyi: Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2006, 82-96.; Prugberger – Szilágyi: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 2004/8-9, 38-41.; Prugberger – Szilágyi: Földbirtok-politika az EU-ban, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Bíbor Kiadó, 2004, 69-83.; Prugberger: A Nemzeti Földalap kérdése az Európai Gazdasági Térség államaiban, *Cég és Jog*, 2002/10, 3-4.; Prugberger: Földügyletek Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/7-8, 11-14.; Prugberger: A földhasználati ellenőrzés hiányosságai, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 1999/11, 26-28.; Prugberger: Reflexiók „A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog fényében” c. főmunkához, *Magyar Jog*, 1998/5, 276-287.; Prugberger: A gazdálkodó szervezetek termőföld tulajdon kérdéséhez, *Gazdaság és Jog*, 1997/12, 21-22.; Prugberger: Néhány gondolat a magyar földtörvény-módosítási tervezethez, *Valóság*, 1997/10, 27-44.

megvásárolt földeket, erdőket. Ennek az lett a következménye, hogy megjelentek a nyugati strómanok – ebben az időben a földnek ugyanis csak jelképes ára volt, amit a külföldi befektetők megdupláztak, és strómanokon keresztül, 'zsebszerződésekkel' szereztek meg a termőföldek, erdők tulajdonjogát. A professzor két javaslatot is tett a hatályos szabályozással kapcsolatban: (a) először is problémaként vetette fel, hogy az Fftv. nem szabályozza a speciális mezőgazdasági farm-, és termőföldöröklést. Ennek megoldására nyugat-európai minta bevezetését javasolta. Az ottani országokban ugyanis az általános öröklési szabályok mellett speciális rendelkezések vonatkoznak erre a körre, melyekkel arra törekszenek, hogy egy tagban tartsák a földet a gazda halálát követően is. (b) A mezőgazdasági üzemek kapcsán pedig azt a javaslatot tette, hogy egy mezőgazdasági üzemtörvényt kellene felállítani. Ez a törvény egyúttal a farm és a mezőgazdasági üzem, mint gazdasági egység megszervezésének, használatának, hasznosításának a feltételeit és szabályait rendezné adás-vétellel és/vagy ajándékozással, valamint az örökléssel történő tulajdonszerzést, továbbá a bérlettel-haszonbérlettel és haszonélvezeti jogon alapuló használati jogot és jogszerzést vagy a tulajdonos vagy a bérlő halála esetén az özvegy használati jogát.

A záró előadásban Dr. *Kátai Anikó* (főosztályvezető, EU Belső Piaci és Jogi Főosztály, Külügyminisztérium) a mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó európai uniós szabályokat vizsgálta. Kihangsúlyozta, hogy az Európai Unió létrejöttének okai között a béke és biztonság, valamint a stabilitás biztosítása mellett gazdasági célok is szerepeltek. Az EU célkitűzései között megtalálható a piacgazdaság érvényre juttatása, továbbá a diszkrimináció mentesség biztosítása, valamint az egységes belső piac kiépítése, és ennek keretei között a négy alapszabadság biztosítása. Ezeket a tagállamok csak a közrendre, közbiztonságra, illetve a közegészségügyre hivatkozva korlátozhatják. Van azonban néhány, csak a termőföldekkel kapcsolatos speciális közérdekű kényszerítő indok is (melyek alapján tehát szintén korlátozható a tulajdonszerzés). Az Európai Bizottság jellemzően tartózkodik attól, hogy beavatkozzon a termőföldekkel kapcsolatos tagállami ügyekbe, vagyis nem indít kötelezettségsgései eljárást, ha a tagállami szabályok e területen uniós jogot sértenek. Ez alól kivételt jelent például az Európai Közösségek Bizottsága kontra Görögország ügy (1987). Ebben a Bizottság a görög nemzeti szabályozás azon részét sérelmezte, amely a külföldiek számára tilalmazta a határ menti ingatlanok megszerzését. Az ügy kapcsán az Európai Bíróság kimondta, hogy amennyiben egy eset a speciális diszkrimináció tilalmi esetek közé tartozik, arra nem alkalmazhatók az általános diszkrimináció tilalmi szabályok, a görög szabályozást pedig a speciális körbe esőnek minősítette.

Az előadásokat követően az első hozzászóló Dr. *Kapronczai István* (PhD, főigazgató, Agrárgazdasági Kutató Intézet)<sup>20</sup> volt, aki arra hívta fel a figyelmet, hogy szükség van egy hosszú távon is stabil birtokpolitika minél gyorsabb kiépítésére, amit a gazdálkodók irányába is közvetíteni kell. Ebben nagy szerepe van a politikának, a jogászoknak, illetve a közgazdászoknak. A cselekvés sürgős voltát támasztja alá az

---

<sup>20</sup> Kapronczai István munkásságából a téma vonatkozásában lásd különösen: Kapronczai: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: Korom (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 79-92.; Kapronczai: Birtokméret, felszereltség, hatékonyság, *Agrofórum*, 2011/11, 10-16.; Kapronczai: A földbirtokpolitika lehetséges irányai, *Gazdálkodás*, 2011/1, 52-69.; Kapronczai: A földbirtok-politika választ igénylő kérdései, *Gazdálkodás*, 2010/2, 191-201.

ország nehéz pénzügyi helyzete – a mezőgazdasági ágazat pedig hazánkban az egyik legjövődolgozóbb ágazat. Dr. Mikó Zoltán, (NKE-KTK, címzetes egyetemi docens; Nemzeti Agrárkamara elnöke)<sup>21</sup> arra hívta fel a figyelmet, hogy az EU valamennyi tagállamának földügyi szabályozása tartalmaz nemzeti birtokpolitikai értékítéletet megtestesítő elemeket. Ha a Bizottság a magyar szabályozást kritizálná, akkor a többi tagállam földjogi előírásait is meg kellene vizsgálnia, azonban a téma érzékenysége miatt erre nincs reális esély. Az üzemtörvény kapcsán arról beszélt, hogy annak alapvetően az egyéni mezőgazdasági vállalkozások belső vagyoni viszonyait, vállalat szerű gazdálkodását kellene szabályoznia, valamint speciális öröklési rendelkezéseket kellene lefektetnie. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (továbbiakban: NAK) kapcsán kihangsúlyozta, hogy (a) az csak átmenetileg kívánja ellátni a helyi földbizottságokra háruló feladatokat, illetve hogy a szükséges eljárásrendeket már kialakította, (b) a NAK mellett működő Állandó Választottbíróóság bírái között számos földügyi szakértő is van, a Választottbíróóság működésében pedig meghatározó szerepe van a közbizalomnak. Dr. Téglási András (NKE-KTK, Alkotmányjogi tanszék adjunktusa) hozzászólásában a termőföld szabályozásával kapcsolatos alkotmányjogi összefüggésekre hívta fel a figyelmet. Utalt arra, hogy a termőföld szabályozásával kapcsolatos igazán jelentős alkotmánybíróósági határozat az Alaptörvény hatálybalépése óta – leszámítva a termőföldeken fennálló haszonélvezet ex lege megszűnését vizsgáló 3199/2013. (X.31.) AB határozatot – még nem született. Ezért jelenleg csak a korábbi Alkotmányon alapuló alkotmánybíróósági határozatokból lehet kiindulni,<sup>22</sup> különösen a 35/1994. (VI.24.) AB határozatból, amely akkor a földtörvény korlátozó rendelkezéseit alkotmányosnak minősítette mindaddig, amíg az elbírált korlátozások ésszerű indokai tárgyilagos mérlegelés szerint fennállnak.<sup>23</sup> Kérdésként vetette fel ugyanakkor, hogy vajon ezek az indokok meddig és milyen alapon állnak fenn Magyarországon

<sup>21</sup> Mikó Zoltán munkásságából a téma kapcsán lásd különösen: Mikó: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: Korom (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 151-163.; Mikó: A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának várható hatásai a földügyi szabályozásra, *Gazdaság és Jog*, 2008/3, 13-20.; Mikó: A nemzeti vagyon részét képező termőfölddel való gazdálkodás egységes rendjének kialakítási lehetőségei, *Gazdaság és Jog*, 2004/4, 22-27.; Mikó: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, *Gazdaság és Jog*, 2004/12, 21-24.; Mikó: Termőföld, mint hitelfedezet, *Gazdaság és Jog*, 2003/4, 16-21.

<sup>22</sup> Lásd még Andorkó Imre: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, *Debreceni Jogi Műhely*, 2013/1, 1.

<sup>23</sup> A határozat részletes elemzését lásd: Téglási András: A földtulajdon alaptörvényi védelme a 2014-ben lejárt moratórium tükrében, *Jogtudományi Közlemény*, 2012/11, 449-460.; Téglási András: Termőföldvédelem az Alkotmánybíróóság gyakorlatában és az Alaptörvényben. in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 93-107. A kérdésről angol nyelven lásd: Téglási András: The constitutional protection of agricultural land in Hungary with special respect to the expiring moratorium of land acquisition, in 2014, *Jogelméleti Szemle*, 2014/1, 155-175.; Téglási András: The protection of arable land in the basic law of Hungary with respect to the expiring moratorium of land acquisition in 2014, *Acta Universitatis Brunensis Iuridica*, Brno, 2013, No 442, 2442-2465., Masaryk University weboldala, in [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/files/pozemek/TeglasiAndras.pdf](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/TeglasiAndras.pdf) (2014.05.21.)

Alaptörvényének 2012. január 1-jét követő hatálybalépése után. Mindenesetre azt már biztató jelnek tartja, hogy az Alaptörvényben – a korábbi, 2011-ig hatályos Alkotmánytól eltérően – már szövegszerűen is megjelenik a termőföld, méghozzá az Alapvetés P) cikkében, amely a természeti erőforrások védelme kapcsán külön nevesíti a termőföldet is. Ugyanakkor nem szabad elfeledkezni a strasbourggi emberi jogi bíróság gyakorlatáról<sup>24</sup> sem, amely – a magyar Alkotmánybírósághoz hasonlóan – csak a megszerzett tulajdont védi, a tulajdonszerzésre azonban nem biztosít alapjogi védelmet. A luxemburgi Európai Bíróság ugyanakkor a tulajdon szociális kötöttségéből eredő korlátozást is hangsúlyozta eddigi döntéseiben, így érdekes lesz a strasbourggi és a luxemburgi bíróság joggyakorlatának egymáshoz való viszonya,<sup>25</sup> különösen arra tekintettel, hogy a Lisszaboni Szerződés már kifejezetten előírja, hogy az Unió csatlakozik az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló európai egyezményhez. Dr. *Roszák Péter* (ügyvezető igazgató – Biokontroll KFT) mint gyakorló agrárszakember közelítette meg a `zsebszerződések` témakörét. Tapasztalatai alapján a gazdák minden olyan jogügyletet `zsebszerződésként` értelmeznek, amelyek révén kijátszották az ő elővásárlási jogukat. Ezek az emberek szilárdan kitartanak elvárásaik mellett, nevezetesen, hogy a termőföld az ő tulajdonukban maradjon, azonban nem tudják, hogy ezt milyen jogszabályi keretek között lehetne megvalósítani, ennek megoldását a jogászoktól várják. Nemrég részt vett egy osztrák konferencián, ahol több osztrák gazdálkodóval is volt alkalma beszélgetni, akik elmondásuk szerint egyetértenek a magyar gazdák ez irányú törekvésével.

*Tóth Péter* (ügyvezető igazgató – Agráreurópa Kft.) hozzászólásában kiemelte, hogy a termőfölddel kapcsolatos kérdéseknek nem csak jogi, hanem szakmai, vagyoni, társadalmi, illetve politikai jellegű vetületei is vannak, ezért azokat csak úgy tudjuk megválaszolni, ha megtaláljuk az egyensúlyt az egyes vetületek között. Az üzemtörvény kapcsán azt a javaslatot tette, hogy a maximális üzemméret meghatározásánál versenyképességi szempontok alapján kellene döntenie. A külföldiek termőföldszerzésének problematikájával kapcsolatban pedig megjegyezte, hogy a spekulánsok ténykedéseit kell visszaszorítani, nem pedig azokat, akik ténylegesen is képesek hozzájárulni a magyar mezőgazdaság fejlődéséhez. Ezért ő alapvetően nem ellenzi, hogy ahhoz értő külföldi földművesek települjenek be Magyarországra, és – pl. bérleti jogviszony keretei között – itt gazdálkodjanak (pl. hasznosnak tartaná holland szakemberek bevonását a sertéságazatba). Dr. *Andréka Tamás* (Vidékfejlesztési Minisztérium jogi főosztályának vezetője) az alábbi kérdésköröket emelte ki hozzászólásában:<sup>26</sup> (a) Az európai uniós jog és a magyar jog viszonyában nagy kihívást

<sup>24</sup> Erről bővebben lásd még Raisz Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 241-253. Érdekességképpen lásd az amerikai emberi jogi rendszer vonatkozó részéről: Raisz Anikó: *Az emberi jogok fejlődése az Emberi Jogok Európai és Amerikai Bíróságának kölcsönhatásában*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 146.

<sup>25</sup> A két bírói fórum gyakorlatáról bővebben lásd: Téglási András: A tulajdonhoz való jog védelme Európában – az Európai Unió Bírósága, az Emberi Jogok Európai Bírósága és a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatának fényében. *Kül-Világ*, 2010/4, 22-7.

<sup>26</sup> Andréka Tamás témához kapcsolódó munkássága kapcsán lásd különösen: Andréka: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19.



jelentett többek között a jogi személyek termőföld feletti tulajdonjog szerzésének korlátozhatóságával, illetve a mérték-rendelkezőkkel kapcsolatos szabályok felállításával. (b) Dr. Kurucz Mihállyal ellentétben Andréka Tamás egyfajta 'minimalista megközelítést' alkalmazna a mezőgazdasági üzemekre vonatkozóan, amely alapvetően egy adójogi jellegű szabályozást takarna. (c) A helyben lakás előírása mezőgazdasági föld tulajdonjog-megszerzésének feltételeként az EU Bíróság joggyakorlatába ütköző. (d) Mivel a haszonélvezeti jog nem alkalmas a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, a felek nincsenek elzárva attól, hogy legális formában hosszú távú haszonbérleti szerződést kössenek, illetve a köztük már meglévő jogviszonyt fenntartsák.