
A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában

Bányai Krisztina*

1. Bevezető gondolatok

A föld forgalmának kötöttsége abból az igényből alakult ki, hogy egy ország az adott földpiacát meg tudja védeni. A tulajdonviszonyok és használati viszonyok alakulása az egyes országok agrárszabályozásának kérdése. Az állami birtokpolitikai elvek érvényesítését, a tulajdonosi, használati szerkezet megkötését az európai államok differenciált eszközrendszerrel¹ valósították meg, amelyek közül kiemelhető:

A tárgyi oldalon: a mezőgazdasági földterületek méreteinek, minimumának vagy maximumának, illetve mindkét mértéknek a meghatározása, a mezőgazdasági üzemméret előírásai, a föld forgalmára vonatkozó szerződések hatóság általi jóváhagyásának kötelezővé tétele, mely az ügylet érvényességének feltétele. Az alanyi oldalon fennálló kötelezettségek lehetnek: a speciális agrárvégzettség előírása, helybenlakási kötelezettség, (EU tagállami) állampolgárság, továbbá a saját, illetve családi gazdaság keretében történő megművelési kötelezettség, illetve annak vállalása.

Az elérendő cél és a megvalósításhoz szükséges eszközök alapján többféleképpen is lehet csoportosítani a nyugat-európai államok agrárszabályozási rendszerét.² A csoportosítások mindenképpen elismerést érdemelnek, ugyanakkor

* Főügyészségi ügyész, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Főügyészség.

¹ Kurucz Mihály (2001): *Mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása*, ELTE Jogi Továbbképző Intézet, Budapest, 170-216.pp.

² A birtokpolitikai szabályozásról lásd még Burgerné Gimes Anna (2003): *Földhasználati és földbirtokpolitika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban*, Közgazdasági Szemle, L. évf., 2003. szeptember, 819-832.pp.; Prugberger Tamás (1999): *Földügyletek Európában*, Az Európai Unió Agrárgazdasága, 1999/7-8, 11-14.pp.; Prugberger, T. (2010): *A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében*, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 211-239.pp.; Prugberger, T. (2014): *Szempontok az új földtörvény vitaanyagának és a parlament által elfogadott szövegének értékeléséhez a nyugat-európai megoldások tükrében*, Polgári Szemle, 2014. október 10. évf. 3-6. szám, 162-169.pp.; Prugberger, T.-Szilágyi János Ede (2004): *Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában*, Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/8-9. szám, 38-41.pp.; Prugberger, T.-Szilágyi János Ede (2006): *Földbirtokpolitika az európai uniós és tagállami normákban* (szerk.: Csák Csilla), In: Agrárjog, Novotni Kiadó, Miskolc, 89-94.pp.; Olajos István (2004): *A nyugat-európai államok haszonbérleti szabályozása*, In: A Közgazdasági és Államgazdasági Egyetem német nyelvű továbbképző intézete által megtartott TEMPUS tanfolyam

rá kell mutatni arra, hogy a rendezési szempontok felállítása a szerzők saját megközelítéséhez kötött. Míg például Burgerné Gimes Anna kifejezetten birtokpolitikai szempontból, a szabályozás célja szerint állapítja meg a besorolást, addig Prugberger Tamás³ a szabályozás terjedelme mentén alakítja ki a kategóriákat. Érdekes azonban azt is megvizsgálni, hogy az adott országban hogyan alakulnak a földre vonatkozó *szerezskorlátozások*⁴. A szerzés szabályozása szempontjából vizsgálhatunk *szerezési korlátozást előíró*,⁵ a földforgalmat valamilyen szinten megkötő (speciális szakképzettség, helybenlakás etc.) és *szerezési korlátozást nem tartalmazó*,⁶ a föld forgalmát meg nem kötő (liberális) szabályozással rendelkező nyugat-európai államokat. Mivel Magyarország is korlátozza a földszerzést, ezért a szerzési korlátozást előíró államok példáját kifejezetten a szerzés korlátozása aspektusából érdemes közelebbről szemügyre venni.

2. Földszerzést korlátozó nyugat-európai államok

2.1. Dánia. A dán lakosság 3-4 %-a dolgozik a mezőgazdaságban, agrárpolitikája három nagy pilléren áll: a földbirtok-politikán,⁷ a stabil szaktanácsadói rendszeren, és a szövetkezeti társulások jól működő rendszerén. Dánia agráriumának alapját a tulajdonjogon alapuló családi gazdaság jelenti, ahol a gazdálkodás lényegében idegen munkaerő igénybevétele nélkül történik. A területfelosztás ennek megfelelően alakul, mivel egy család egy gazdasági egységet, azaz mezőgazdasági tulajdont birtokol, amely felszereléssel, lakó-és gazdasági épületekkel együtt értendő. Ez adja a mezőgazdasági üzem gazdasági és jogi fogalmát.⁸

A dán jog szabályozza a birtokméretet. Egy gazdasági egység általános mértéke 30-70 hektár föld, de a családi gazdaság felső határának maximuma 150 hektár, ami állattenyésztő gazdaság legelője esetén akár 250 hektár is lehet,⁹ egy gazda három-öt birtoka legfeljebb tizenöt kilométerre lehet egymástól,¹⁰ ami alól csak a mezőgazdasági miniszter indokolt esetben adhat felmentés, és növelheti annak mértékét akár 25 kilométerre. A dán jog a hatósági jóváhagyás jogintézményét is régóta alkalmazza.

zárókiadványa, Miskolci Egyetem, Miskolc, 202-222. pp.

³ Prugberger, T. (2014) 164.p.

⁴ A föld feletti hatalom megszerzése nemcsak a tulajdonjog, hanem a használati jog megszerzését is jelenti.

⁵ Ilyen államnak tekinthetjük az alábbiakat: Dánia, Franciaország, Svájc, Németország, Ausztria, Norvégia, Svédország, Finnország.

⁶ Spanyolország, Portugália, Olaszország, Hollandia, Belgium, Luxemburg, Anglia, Írország, Skócia.

⁷ Beke Judit (2009): *Agrárpolitikai Tapasztalatok: Dánia és Magyarország agrárgazdasági eredményeinek összehasonlítása*, EU Working Papers 2/2009, 64-77.pp., http://epa.oszk.hu/00000/00026/00043/pdf/euwp_EPA00026_2009_02_064-076.pdf, 68.p. letöltve: 2016.08.10.

⁸ Süveges Márta (1990): *A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban*, Magyar Jog, 1990. 11. szám, 965.p.

⁹ Prugberger, T. (2010) 214.p.

¹⁰ Szeremley Béla (2008): *A dán modell*, Valóság, 2008. december LI. évfolyam 12. szám, 1-6.pp.

A dán jog elég szigorú és következetes korlátozásokat ír elő a földtulajdonszerzéshez. Szükséges: dán vagy uniós állampolgárság; még ne rendelkezzen gazdasággal; betöltött 18 éves életkor; munkajogi szempontból a mezőgazdasági tevékenység a gazda főfoglalkozása; 30 hektár feletti földterület esetén, a családi alapon történő megművelés; és a család a mezőgazdasági üzem területén lakik vagy a család a szerzéstől számított hat hónapon belül a gazdaság területére költözik; helyben adózás; helybenlakás (8 évig); 30 hektár felett mezőgazdasági szakképesítés (zölddiploma); szakképzettség, illetve mezőgazdasági gyakorlat de a külföldön szerzett szakképesítést is elfogadják; továbbá feltétel, hogy a megszerezni kívánt földterület meghatározott távolságon belül legyen a lakóépülettől.

A tulajdonszerzés engedélyköteles, mely engedély megtagadható, ha tőkefelhalmozásra irányul, vagy egészségtelen birtokstruktúra kialakulását eredményezi vagy pedig a vételár irreális. A földszerzésre vonatkozó engedélyt a földhivataltól, illetve a mezőgazdasági szakminisztertől kell kérni, aki megvizsgálja a fent írt feltételek teljesülését. Megjegyzendő, hogy közeli hozzátartozók egymás közötti viszonylatában nem érvényesülnek ilyen szigorúan ezek a feltételek,¹¹ de mivel a dán termőföld igen drága, annak a családon belüli visszterhes tulajdonátruházása is csak a piaci ár figyelembevételével történhet, hitelhez jutni kedvező feltételekkel lehet, akár az ingatlan 70 százalékának erejéig.¹²

2010-ben reformálták meg a mezőgazdasági területek szabályozását; a 2010. június 1-jén hozott 2010. évi 616. törvény¹³ rendelkezik a mezőgazdasági területekről. A mezőgazdasági területek szerepelnek az Országos Kataszteri nyilvántartásban, a földterület minimális és maximális mértékére korlátozva van. A legkisebb racionális gazdasági egység területe nem lehet 2 hektár alatt,¹⁴ mivel ez az a legkisebb terület, amelyen a jogalkotó szerint még megfelelően lehet gazdálkodni. Ennek átlépését jogszabály kifejezetten tiltja nemcsak termőföld tulajdonjogának átruházása, de a föld haszonbérlete, sőt öröklése esetén is.

Jogi személyek is szerezhetnek mezőgazdasági területet, sőt civil szervezetek - egyesületek, alapítványok - vagy akár egyházak is. Ilyen esetben a vezető tisztségviselőnek kell bírnia mezőgazdasági szakképesítéssel. A szakminiszter ugyanakkor felmentést adhat az előírt követelmények alól - pl. tartózkodási, lakóhely megkötés - ha különleges körülmények indokolják; sőt a külföldi jogi személy szerzéséhez is.¹⁵ A szakminisztérium a feltételek fennállását bármikor ellenőrizheti¹⁶ ezzel is szűrvén a spekuláció lehetőségét. Jogsértés esetén szankcióként pénzbírság, használati jog megvonása, illetve akár büntetőjogi felelősségrevonás is kezdeményezhető.

¹¹ Süveges, M. (1990) 966.p

¹² Szeremley, B. (2008) 6.p.

¹³ Dán mezőgazdasági törvény (Dán mg. tv.: 2010.616.tv. 1. §) és a kapcsolódó rendeletek: https://naturerhverv.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Landbrugsloven/Erhvervelse_af_landbrugsejendomme/Publikationer/Landbrugsloven-lovbog-2010.pdf

¹⁴ Dán mg. tv. 4. §

¹⁵ Dán mg. tv. 22. §

¹⁶ Dán mg. tv. 45-46. §

Dániában a mezőgazdasági föld haszonbérlete szűk körű, engedélyhez kötött, időtartama maximum 30 év, ami megújítható. A tulajdonszerzésre vonatkozó korlátozások itt is érvényesülnek; a 30 hektárt meghaladó föld haszonbérlete esetén a haszonbérlőnek mezőgazdasági képesítést kell igazolnia. A haszonbérelő halála esetén az örökösök folytathatják a jogviszonyt.¹⁷

A termőföldek öröklés útján való szerzését is rendezték. Az örökös az örökgyógy halálával ipso iure jogot szerez a hagyatékon, így ha nincs végrendelet vagy öröklési szerződés, akkor a közjegyző a hagyatékot osztatlan egységben adja át az örökösöknek, akik közösen üzemeltetik vagy haszonbérbe adják a földet. Ha pedig van olyan örökös, aki a föld megművelését maga vállalja, akkor a törvény lehetőséget ad arra, hogy a bíróságtól kérje, hogy a földet neki adják át tulajdonába, míg a többiek pénzbeli megváltásra tarthatnak igényt. A pénzbeli megváltásnál a hagyaték tárgyát képező termőföldterületek esetében nem az adott esetben magasabb forgalmi értéket veszik alapul, hanem az ún. hozamértéket, ami általában a forgalmi érték 60 %-ánál nem magasabb¹⁸ és a termőföldek minőségi osztályba sorolásához igazodik. Az állam szerzi meg földet, ha nincs olyan örökös, aki hajlandó üzemeltetni. Ilyenkor alapvetően két ügylet jön létre; egyrészt az állam és az örökös között a hagyatéki termőföld pénzbeli megváltása iránt, másrészt pedig az állam és a gazdálkodásra alkalmas és arra hajlandó személlyel kötött adásvételi szerződés.¹⁹ Az új mezőgazdasági törvény is külön említést tesz az öröklésről.²⁰

Az uniós alapszabadságoknak megfelelően az EU-tagállamból származó külföldi a dán jog szerint a belföldivel azonos tekintet alá eső elbírálás szerint szerezhet földtulajdont. Az Európai Bíróság eddig egy esetben, a C-370/05. sz. *Festersen-ügyben* 2007. január 25-én hozott ítéletében marasztalta el Dániát, amiért a külföldiek ingatlan-tulajdonszerzésének korlátozásával megsértette az Európai Gazdasági Közösséget létrehozó Szerződés 56. cikkében foglalt szabad tőkeáramlás elvét, valamint az Emberi Jogok Európai Egyezménye 4. jegyzőkönyvének 2. cikkében foglalt lakóhely szabad megválasztásának követelményét. Ennek eredményeként enyhítettek a korlátozáson, és módosították a törvényt oly módon, hogy a 30 hektár alatti területek esetében is lehetővé tették a helyben lakás követelményének harmadik fél általi teljesítését, azzal, hogy a tulajdonosnak is elegendő nem állandó lakóhellyel rendelkeznie a szóban forgó földterületen.

2.2. Franciaország. A francia földreform a második világháborút követően indult meg, és 1995-ben esett át egy széles körű modernizáción. A kis és közepes méretű gazdaságok támogatása és segítése volt a cél. Az agrominimum-törvényben szabályozott rendszer jellegét illetően szigorú volt, a mezőgazdasági földek forgalma tekintetében minden jogi aktust jóváhagyáshoz kötött, melynek megkerülése esetén az adott szerződés jogszabályba ütközőnek minősül, így semmissé nyilvánítható és egyéb jogkövetkezmények is kapcsolódhatnak hozzá.

¹⁷ Kurucz, M. (2001) 209-210.pp.

¹⁸ Süveges, M. (1990) 967.p.

¹⁹ Prugberger, T. (2010) 216.p.

²⁰ Dán mg. tv. 14. §

(például pénzbírság kiszabása vagy a területre megállapított támogatás megvonása). A birtokterületek nagysága területi régióként szabályozott.

2014 októberében átfogó, agrár, élelmiszer és erdészeti témakört magában foglaló törvénymódosítást fogadtak el,²¹ amelynek megvalósulása jelenleg is folyamatban van, emellett a birtokszerkezet szabályozását célzó eszközrendszer is átalakulóban van.²² (controle des structures) Az új szabályozás a regionális szinten eltérő különbségeket és eltéréseket erősebben centralizált központi irányítás alá kívánja rendelni.

Franciaországban az agrár-és a pénzügyi miniszteri tárca felügyelete alatt működő - speciális mezőgazdasági szerv, egy regionális földügynökség, az ún. SAFER²³ (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) kap szerepet földügyletekben. Régióként egy van és egy országos szövetségbe (FNSAFER) tömörülnek.

A SAFER feladata a földek forgalmához kapcsolódó közvetítői és ellenőrzési tevékenység ellátása, de akár vételár megállapítást is tehet. A meghirdetett pályázatokat a SAFER egy technikai bizottság segítségével bírálja el, egyeztet a közösséggel és a helyi önkormányzattal, és a szakminisztérium jóváhagyásával a SAFER a meghozott döntését pedig megküldi a közjegyzőnek. A SAFER előnyben részesíti a fiatalokat, segíti a helyi gazdasági fejlődést és támogatja a környezet, a táj és a természetes erőforrások védelmét.

A SAFER részére jogszabály elővásárlási jogot állapít meg a mezőgazdasági ingatlanok felett, melyet mindössze a haszonbérlet elővásárlási joga előzhet meg.

A haszonbérlet legjellemzőbb formája a „fermage”, amelynek időtartamát minimum kilenc évben állapítja meg a jog és kilenc évvel meghosszabbítható. A bérleti díj mértéke hatóságilag meghatározott, a bérlőnek művelési engedéllyel kell rendelkeznie.

A francia földalap, a SAFER működésével kapcsolatban több kritika merült fel, mivel a controle des structures elvei egészen 2010-ig nem vonatkoztak a SAFER-ekre, ezért a 2010-es mezőgazdasági modernizációs törvény újraszabályozta a birtokszerkezet szabályozásának erősebb eszközeként ahelyett, hogy a földtulajdon megszerzését korlátozná a jog közvetlen módon.²⁴

EU tagállami állampolgár szerezhethet földet, külföldiként viszont nehéz a szerzés. Jogi személyek is szerezhethetnek tulajdonjogot termőföldön, azzal, hogy a

²¹ *Mezőgazdasági és tengeri halászati törvény: http://codes.droit.org/cod/rural_peche_maritime.pdf (teljes szöveg), 2014. évi 1170. törvény a Mezőgazdasági, élelmiszeripari és erdészeti törvény módosítása (2014. október 13.): <http://legifrance.gouv.fr/affichLoiPreparation.do?idDocument=JORFDOLE000028196878&type=general>*

²² A 2014. évi 1170. törvénnyel módosított L 331-2 cikkely:
<http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006583518&cidTexte=LEGITEXT000006071367>

²³ SAFER: <http://www.safer.fr/>

²⁴ Somogyi Norbert: *Kollokvium a francia földalapról*, http://2010-2014.kormany.hu/download/b/e3/41000/honlapra_Kollokvium%20a%20francia%20f%C3%B6ldalapr%C3%B3l.pdf, Somogyi Norbert mezőgazdasági attasé beszámolója, a Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ helyettes igazgatója, www.naik.hu

tulajdonosok között legyen mezőgazdasági szakképzettséggel rendelkező személy. A szerzés általános feltétele a mezőgazdasági képzettség vagy annak vállalása. A személyes művelési kötelezettség a földspekuláció ellen hat.

A francia agrárgazdálkodás alapvető egysége a mezőgazdasági üzem, ami gazdasági kategória²⁵ és a jogi szabályozás tárgya.

A francia öröklési jog is figyelembe veszi a mezőgazdasági üzemet, mint a gazdálkodás alapvető egységét. Az 1804-es Code Civile a törvényes örökösöket még egyenlően kezeli, az 1938-as módosítással azonban bekerült a bíróság általi kiutalás rendszere, amelyet az 1960-as évektől már a mezőgazdasági üzemre is kiterjesztettek. Azaz, hogy a hagyaték tárgyát képező mezőgazdasági üzemet valamely örökösnek, illetve a túlélő házastársnak utalhatja ki a bíróság kizárólagosan, ha az örökhagyó életében már részt vettek annak gazdálkodásában. Alanyi oldalon tehát olyan örökös állhat, aki vállalja az üzem továbbvitelét, vagy aki 6 hónapon belül bérbbe adja azt más működtető örökösnek, illetve az örökösök által alapított vállalkozásnak vagy művelési közösségnek (Groupement Foncier Agricole – GFA²⁶) is. A haszonbérlet jogintézményénél is ismeretes az öröklés, melyre a bérlő olyan örökösei tarthatnak igényt, akik korábban is részt vettek a mezőgazdasági üzem működésében.

2.3. Svájc. A mezőgazdasági ingatlanforgalma erősen szabályozott az ország földrajzi meghatározottsága miatt is. A mezőgazdaságilag hasznosítható ingatlanokra, a földforgalomra és a mezőgazdasági üzemre vonatkozóan szövetségi szabályozás;²⁷ a földművelői földjogról szóló törvény (BGBB)²⁸ vonatkozik. A szövetségi szabályozás mellett a kantonok további speciális szabályokat is meghatározhatnak. A szabályozás alapegysége a családi gazdaság, de a svájci jog ismeri a mezőgazdasági üzem fogalmát is. A földtulajdonszerzés feltétele az önálló gazdálkodói minőség, aki saját maga műveli meg a földet, illetve az üzemet maga vezeti, és ehhez rendelkezik a szükséges képességekkel.²⁹ A helyben lakás nem kizáró feltétel. A szövetségi földtörvény előírja, hogy a mezőgazdasági üzem és a föld csak mezőgazdasági célra hasznosítható, de a hasznosításánál birtokmaximumot nem köt ki, mindössze agrárképesítést és agrárgyakorlatot követel meg bizonyos birtokméret felett.

A birtokminimum meghatározását szigorúan írja elő a törvény, a korlátozást csak a kényszerárverésen szerzett föld törli át. Az ingatlanokra bejegyezhető jelzálogjogok hatósági hozzájárulásával az állam kontroll alá vonta a földterületek közvetett, származékos forgalmának lehetőségeit is. Az elővásárlási jogra részletes sorrendet állapít meg a jogszabály.

²⁵ Kurucz Mihály (2008): *Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről II.*, Geodézia és kartográfia 2008/10. szám, 7.p.

²⁶ GFA: https://fr.wikipedia.org/wiki/Groupement_foncier_agricole

²⁷ Lásd még Hornyák Zsófia (2015): *Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse* (A mezőgazdasági földtulajdonszerzés feltételei és korlátai összehasonlító jogi elemzésben) DECR Journal of Rural Law, 2015/1, 86-95.pp.; Haymoz, Philippe: *Bäuerliches Bodenrecht* (BGBB), agrárjogi előadás, Miskolci Egyetem, ÁJK, 2014. március 7.

²⁸ 1991. október 4-én hozott Bäuerliches Bodenrecht.

²⁹ E képességek mibenlétét nem taglalja a BGBB

A mezőgazdasági föld, illetve üzem megszerzése engedélyhez kötött, amit az illetékes kanton hatóságától lehet kérni, amely önállóan dönt, más szervtől függő előzetes véleményhozatal – így helyi földbizottság – nincs. E döntés ellen van lehetőség bírósági jogorvoslatra.³⁰

A mezőgazdasági haszonbérletre a szövetségi szabályozásban nincs időbeli korlátozás, viszont szakhatósági hozzájárulást írhat elő a jogalkotó.

A földöröklés tekintetében a svájci Polgári Törvénykönyv (ZGB) speciális szabályokat tartalmaz, amely a bírósági kiutalás rendszerére épül, és nem a hagyaték ipso iure átszállására. A mezőgazdasági üzem, mint gazdasági egység egyben öröklődik, ha megfelelő életfeltételeket teremt az örökösnek.

2.4. Németország. Németországban a mezőgazdasági földek tulajdonjogának és használati jogának megszerzését az agrárstruktúra javításáról és a mező-és erdőgazdasági üzemek támogatásáról szóló szövetségi telektörvény, a Grundstückverkehrsgesetz³¹ (GrdstVG) szabályozza. Ennek végrehajtására a tartományok külön jogszabályokat alkothatnak, melyek el is térhetnek bizonyos pontokon a szövetségi rendelkezésektől. Más birtokméretekhez köthetik az engedélyezési rendszert és további elutasítási okokat is előírhatnak az agrárstruktúra védelme érdekében.³² Az engedélyezés alól vannak kivételek – például, ha a szerződő fél valamely közjogi jogalany - illetve mentességet adhat az engedélyezésre jogosult hatóság.³³

Az agrárszabályozás három alapvető jogintézményre épül; a gazdaságok nyilvántartására, a földérték-közvetítésről szóló rendtartásra és a mezőgazdasági földbérleti törvény rendelkezéseire.

Természetes és jogi személy is szerezhethet termőföldtulajdont, továbbá EU tagállami állampolgárok és külföldiek is, viszont a szerzéshez a tartományi hatóság jóváhagyása kell, melynek feltétele a gazdaságos, ésszerű és egészséges birtokméret megtartása. A határ mentén az árkülönbségek problémát vehetnek fel, így például Baden-Württemberg tartományban, ahol svájci gazdák szereztek termőföld-tulajdont a svájcihoz képest alacsonyabb áron. Emiatt a határmenti önkormányzatok tiltakoztak a földeknek svájci gazdák részére történő eladása/haszonbérbe adása ellen, de az Európai Bíróság 2011. október 6-án kelt *C-506/10. sz. döntésében* kimondta, hogy a svájci gazdák a német gazdákkal azonos jogokkal rendelkeznek.

A földnek mezőgazdasági művelésben kell lennie. A szerző személye nem korlátozott, de a helyi gazda megelőzi az egyéb földvásárlót. A szövetségi törvény szerint a helyi érdekképviselőnek véleményezési joga van, és a tulajdonszerzés csak a véleménye alapján lehetséges, ha nincs helyi családi üzem, aki a földterületre igényt tartana. Az engedély egyébként is megtagadható, ha az adásvétel egészségtelen termőföldeloszláshoz vezetne; ha gazdaságilag vagy területileg összefüggő föld(ek) területe az adásvétel folytán gazdaságtalanul

³⁰ Hornyák, Zs. (2015) 94.p. hivatkozva például Freiburg kanton Földforgalmi hatóságának eljárását.

³¹ <http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/>

³² GrdstVG 2. § (3)

³³ GrdstVG 3-5. §

csökkenne, vagy oszlana meg; illetve ha a telekár az eladásra kerülő föld ellenértékéhez viszonyítva feltűnően aránytalan.

A termőföldre a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) általános szabályai vonatkoznak. A haszonbérleti szerződés megkötéséhez bejelentési kötelezettség van tájékoztatás céljából, és nincs szükség engedélyezésre. A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama nincs meghatározva, akár határozatlan időre is köthető, viszont a felmondási idő egy év. A bérló nemcsak mezőgazdasági termelő lehet.

A telekspekulációt, a haszonszerzés célzatát igyekeznek megakadályozni.³⁴ Ugyanakkor a spekuláció elleni fellépésre hivatkozással a helyi önkormányzat érdeke szerint áron felüli értékesítés is engedélyezhető, ha az nem ütközik alapvető törvényi célokba. A határmenti svájci gazdák felvásárlásai és annak termőföldár-emelő hatása ellen is így kívánnak védekezni. A határmenti területeket egy Svájjal kötött szerződés alapján 120 % áron lehet értékesíteni.³⁵

Az öröklési jog terén az „Anerbenrecht”, a „Höfeordnung” agrárjogi és öröklési jogi szabályainak összefonódására épülő szabályrendszere az irányadó, a bírósági kiutalásos rendszer működik. Az általános öröklési szabályoktól eltérően a bíróság választja ki több örökös közül azt, akinek kiutalja a földet,³⁶ míg ő az esetleges többi örököst a forgalmi értéknél alacsonyabb hozamértéken fizeti ki, mely összeg a földterületnek az örökös által történő későbbi értékesítése esetében a forgalmi értékre egészül ki.

A föld forgalmára vonatkozó jogviszonyok érvényességi kelléke a hatósági engedély, amelynek hiánya az érvénytelenség jogkövetkezményét vonhatja maga után. A német jog ismeri és elismeri az elővásárlási és előhaszonbérleti jogot is, melyek a szerződések relatív érvénytelenségére hathatnak ki az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok megkerülése esetén.

2.5. Ausztria. Ausztriában a földforgalmat tartományi törvények szabályozzák. Nem tesznek megkülönböztetést az EU tagállami állampolgárok közt, a szerzéshez a megfelelő szakképzettséget és a helybenlakást írják elő. A föld forgalmához kapcsolódó összes jogviszonyhoz, szerződéshez (kivéve a közeli hozzátartozók közötti ügyleteket) előzetes hatósági hozzájárulás szükséges, ami tartományonként eltérő feltételű lehet, de létezik a helyi földbizottság intézménye is, és bizonyos esetekben az dönt az engedélyezésről, míg más esetben a tartományi bizottság.³⁷ A szerzés területméretileg nincs korlátozva. A szerzés tiltott, ha elsősorban spekulatív tőkebefektetést jelentene, vagy az ellenszolgáltatás a forgalmi értéket jelentősen meghaladja, valamint ha a későbbiekben nem termőföldként hasznosítaná a vevő.

³⁴ Az ún. elidegenítési adó lényege, hogy a mezőgazdasági föld átalány-értékét a piachoz képest magasabb áron határozzák meg, és az eladott földterület után a különbözetet megadóztatják. TATTAY Levente (2009): *A termőföldvásárlás problémái az Európai Unióban*, Európai Jog, 2009/1, 40.p.

³⁵ Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, HASZON Agrármagazin, 2015. február 15., <http://www.haszonagr.hu/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>,

³⁶ GrdStVG 13-17. §

³⁷ A helyi földbizottság akkor dönt, ha a vételi ajánlatot benyújtó gazdálkodó a föld fekvése szerinti településen lakik. Hornyák, Zs. (2015) 94.p.

Az örökléssel való földszerzésre speciális szabályok vonatkoznak, azonban az örökhagyó az általános öröklési szabályok alkalmazását is megszabhatja általában a túlélő házastárs jogosultságait védően. Az örökösök közössége vagy csak az egyik örökös földöröklése itt is irányadó, és a földhaszonbérleti szerződések sem szűnnek meg automatikusan valamely fél halálával.

Az osztrák mezőgazdasági területekkel kapcsolatban az Európai Bíróság a C-452/01. számú *Ospelt-ügyben* kimondta, hogy a Vorarlberg tartományban fekvő földre vonatkozó osztrák szabályozás által a tulajdonszerzés feltételeként előírt helybenlakás megfosztja a jogi személyeket a termőföld tulajdonjogának megszerzésétől, míg a saját művelés kikötése ellentétes az uniós joggal. A magyar földforgalmi törvény rendelkezései tekintetében pedig több alkalommal történtek politikai egyeztetések, sőt a magyar szabályozással kapcsolatos kritikákat az Európai Unió Bizottsága felé is jelezték.

2.6. A skandináv államok. A skandináv államok esetében a mezőgazdaságilag hasznosítható földterületek jelentősége jóval kisebb, inkább az erdőgazdasági területek jelentősek az államok domborzati és éghajlati adottságainak köszönhetően, így a korlátozás is liberálisabb.

Norvégia eredetileg nem volt ennyire liberális, mindössze az Európai Térséghez való csatlakozás óta lett rugalmasabb a szabályozása, ami egyébként némiképp a svájci szabályozáshoz hasonlít, mivel a gazdaság legkisebb egységét határozzák meg, míg a földhaszonbérleti szerződés időtartamát nem. A családi megművelés az alapvető a gazdálkodásban és elsőbbséget jelent a földszerzésnél a szakképzettség, a helyben lakás és a családi gazdasági forma is. Viszont erősebb a hatósági kontroll a földre vonatkozó különböző ügylettípusoknál; a szakhatósági jóváhagyást szükséges beszerezni még a föld gazdasági társaságba apportként történő beviteléhez is. A norvég jog az öröklés terén Európában egyedülálló módon az elsőszülöttet részesíti előnyben, ettől nem lehet eltérni végrendeletben sem. A szakhatósági jóváhagyás hiánya a szerződés semmisségét vonja maga után, illetve további jogkövetkezményként az ingatlan kényszerárverésen történő eladása vagy haszonbérletbe adására is sor kerülhet.

Svédországban külön törvény³⁸ határozza meg a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályokat, általánosságban a szerzést nem korlátozzák sem természetes, sem jogi személyek esetében. Kivételek ez alól a stratégiaileg jelentős, illetve ritkábban lakott térségek (glesbygd) területek, mely ügyletek engedélykötelesek. A mezőgazdasági haszonbérletre, illetve a föld hasznosítására nincs külön szabályozás, nincs területi korlátozás. Viszont elővásárlási jogot ad a jog a föld haszonbérletjének az általa művelt földterületre. A bérleti jogviszony tekintetében a svéd és külföldi állampolgárokra ugyanazok a szabályok érvényesülnek, a bérletvédelem élvez előnyt, ugyanakkor szakképesítési követelményeket nem fogalmaz meg a jogalkotó. Szpekuláció legfeljebb a vételár aránytalansága kapcsán merül fel.

³⁸ Az 1979:230. sz. svéd földszerzési törvény:

http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordforvarvslag-1979230_sfs-1979-230/

Finországban – habár művelhető területének jelentős részét, több mint 80 %-át erdő borítja – létezik külön általános jellegű szabályozás a föld forgalmát illetően,³⁹ a területfelosztásnál a birtokminimumot írja elő; így két hektár alá nem csökkenhet a birtok területe. Az ingatlan-nyilvántartásba vételt külön szerv végzi,⁴⁰ a termőföldforgalom ellenőrzése a szakhatóság kezében van, a tulajdonjog átszállását érintő szerződések jóváhagyása kötelező. Az adásvételnél nincs különbség finn és külföldi állampolgárok között. A mezőgazdaság családi gazdaságokon alapul, ugyanakkor művelési kötelezettség nincs. A földöröklésnél a bírósági kiutalás szabályai szerint történik meg a hagyaték átadása. Csak Aland szigetén nem érvényesül a szabad ingatlanvásárlás. Itt egy speciális autonómia miatt helybenlakási és állampolgársági kötöttségek vannak,⁴¹ amelyeket eddig az Európai Unióban is kiemelt szerepű kisebbségvédelem címszó alatt sikerült fenntartani, habár az EU-s alapértékekkel nem egyezik.

3. Zárszó

A földszerzés korlátozása szempontjából különböző a nyugat-európai államok kezelési stratégiája, a szerzési korlátozások mind területi mind alanyi oldalról érvényesülhetnek. Ugyanakkor uniós igény a tulajdonszerzés alanyi és tárgyi korlátainak megszüntetése és a földhaszonbérlet területi és időtartami korlátainak megszüntetése.⁴² A nyugat-európai államok földre vonatkozó szabályrendszere bár példaértékű lehet, de nem lehet automatikusan átvenni a magyar mezőgazdasági hasznosítású földek szabályozása tekintetében.

³⁹ A finn földszerzésre vonatkozó Real Estate Formation Act, 554/1995 törvény: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf>, a földhasználati szabályokat is tartalmazó Land Use and Building Act, 132/1999: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>, letöltve: 2016.08.29.

⁴⁰ A finn ingatlanok földmérési kérdéseiről (National Land Survey of Finland): <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>

⁴¹ Aland autonómiájáról szóló 1144/1991. törvény: <http://finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144.pdf>

⁴² Az Európai Unió 97/C-220/06 közleménye szerint.