
Az Egyesült Államok és szövetségi államainak mezőgazdasági földtulajdon szabályozása a határon átnyúló földszerzések viszonylatában*

Szilágyi János Ede**

Az ünnepelt professzor, akit – több más mellett – a fiatal kutatógenerációk nagy mentoraként ismerünk, mindig örömmel veszi, sőt biztatja kollégáit, hogy folytassák korábbi kutatásait (valljuk be, hogy ez nem egyszerű feladat, tekintettel Professor úr széles körben folytatott, gazdagon publikált kutatási repertoárjára). Mivel mi leggyakrabban az agrárjog elméleti kérdéseiről és az összehasonlító földforgalmi jogról¹ folytattunk diskurzust, ezért jelen írásomat nagy tisztelettel, szeretettel és hálával ajánlom Prugberger professzor, Tamás figyelmébe az összehasonlító földjog témájában.

1. Bevezető gondolatok

A magyar jogtudomány és annak részét képező agrárjogtudomány nem nélkülözhetette a nyugat-európai országok földforgalmi szabályozásának vizsgálatát,

* A tanulmány a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.

** Habilitált egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék.

¹ Professzor úr vonatkozó tudományos munkái közül külön fontosnak tartanám kiemelni: Prugberger, T. (2012): Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újrakodifikálásához. *Kapu, 6-7.* 97.; Csák, Cs. – Prugberger, T. (2010): A termőföldek megszerzésére irányuló egyes jognyilatkozatok érvénytelensége. In: Pusztahelyi Réka (szerk.): *A magánjogi kodifikáció eredményei: POT XV. tanulmánykötet.* Novotni Kiadó, Miskolc, 7-19.; Prugberger, T. – Szilágyi, J.E. (2006): Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban. In: Csák Csilla (szerk.): *Agrárjog.* Novotni Alapítvány, Miskolc, 82-96.; Prugberger, T. – Szilágyi, J.E. (2004a): Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában. *Az Európai Unió Agrárgazdasága, 9,* 38-41.; Prugberger, T. – Szilágyi, J.E. (2004b): Földbirtok-politika az EU-ban. In: Csák Csilla (szerk.): *Agrárjog I.* Bíbor Kiadó, Miskolc, 69-83.; Olajos, I. – Prugberger, T. (2002): Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új jogi szabályozása tükrében. *Magyar Jog, 5,* 286-295.; Prugberger T. (2002): A nemzeti földalap kérdése az Európai Gazdasági Térség államaiban. *Napi Jogász, 2,* 3-4.; Prugberger, T. (1998): Reflexiók "A termőföldről szóló 1994: LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog" c. fórumcikkhez. *Magyar Jog, 5,* 276-287.; Prugberger, T. (1995): Dilemmák a termőföldtörvény módosítása körül. *Magyar Jog, 4,* 232-234.; Csák, Cs. – Prugberger, T. (1994): A termőföld és a mezőgazdasági termelési viszonyok korszerű rendezése. *Magyar Közigazgatás, 8,* 489-497.; etc.

amikor új típusú, az Európai Unió (EU) jogának megfelelő szabályozást² kellett kialakítania.³ Magyarországon ugyanis számos ország földforgalmi szabályozását

- ² Az új magyar szabályozás kapcsán figyelemreméltó tanulmányok: Tanka, E. (2013): Történelmi alulnézet a magyar posztszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel, 1*, 109-136; és annak reflexiójaként: Alvincz, J. (2013): A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hitelben, *Hitel, 6*, 111-121.; lásd továbbá: Andréka T. (2010): Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 7-20.; Bányai, K. (2016): Theoretical and practical issues of restraints of land acquisition in Hungary. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 20*, 5-27.; Bobvos, P. – Hegyes, P. (2015): *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*. SZTE ÁJK, Szeged, 1-120.; Bobvos, P. – Hegyes, P. (2014): *Földjogi szabályozások*. JATEPress, Szeged, 1-100.; Holló, K. (2013): A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földhasználatra vonatkozó egyes rendelkezéseinek összehasonlító elemzése, *Themis, 3*, 145-163.; Holló, K. (2014): Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis, 1*, 42-59.; Holló, K. – Hornyák, Zs. – Nagy, Z. (2015): Die Entwicklung des Agrarrechts in Ungarn zwischen 2013 und 2015. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 19*, 56-64.; Hornyák, Zs. (2015): Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse. *CEDR Journal of Rural Law, 1*, 86-95.; Hornyák, Zs. (2014): Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 17*, 62-76.; Horváth, G. (2013): 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*. Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, Budapest, 359-366.; Jani, P. (2013): 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*. SZTE-ÁJK, Szeged, 15-28.; Kurucz, M. (2008): Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről. *Geodézia és Kartográfia, 9*, 13-22.; Kurucz, M. (2008): Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről – II. rész. *Geodézia és Kartográfia, 10*, 3-9.; Kurucz, M. (2008): Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről – III. rész. *Geodézia és Kartográfia, 11*, 10-17.; Olajos, I. – Szilágyi, Sz. (2013): The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 15*, 93-110.; Zsohár András (2013): A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog, 4*, 23-24. Az új szabályozást megelőző földszabályozások kapcsán lásd különösen: Bobvos, P. (1989): A termőföld árumozgásának változásai. *Magyar Jog, 9*, 779-786.; Csák, Cs. (2010): Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 5*, 20-31.; Csák, Cs. – Nagy, Z. (2011): Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary. *Zbornik Radova Pravni Fakultet (Novi Sad), 2*, 541-549.; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 115-130.; Hegyes, P. (2009): Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben. In: Bobvos Pál (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 199-207.; Nagy, Z. (2010): A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 187-197.; Olajos, I. – Gyurán, I. (2012): The Hungarian National Report on Rural Use and Protection of Land in the Countryside. *Journal of Agricultural and Environmental Law, 12*, 79-107.; Olajos, I. – Szalontai, É. (2001): Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzés területén. *Napi Jogász, 7*, 3-10.; Vass János (1993): Termőföld magántulajdon és földhasználat, *Magyar Jog, 11*, 674-677.
- ³ Az új szabályozás kialakításának voltak ugyanakkor más keretei is, amelyeket figyelembe kellett venni. A magyar alkotmány vonatkozásában lásd: Olajos István magas színvonalú tanulmányát: Olajos, I. (2015): Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról: Laikus szervek szerepe a földforgalom szabályozásában. *Jogesetek Magyarázata, 3*, 17-32.; lásd továbbá: Téglási András (2013): 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, 442*, 2442-2465.; Téglási András (2012): A

megvizsgálva, azokból jogintézményeket átemelve született meg az új magyar földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény; Fftv). A nyugati modellek vizsgálatának és alkalmazásának szükségességét az hozta magával, hogy az EU joga nem tartalmaz közvetlenül a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási földek (továbbiakban: föld) tulajdonjogára vonatkozó előírásokat, hanem, ezzel szemben, olyan általános előírásokat – mint például a diszkrimináció általános tilalma, tőke és személyek szabad mozgása – kell alkalmazni a mezőgazdasági földek vonatkozásában is, amelyek semmit sem árulnak el arról, hogy a földtulajdon forgalmának esetleges korlátozásakor milyen konkrét jogintézmények, és milyen módon alkalmazhatók. Emiatt, az a közép-kelet európai jogalkotó, amely új EU-konform szabályozást kívánt kialakítani – mint ahogyan 2013-ban a magyar is, sok más 2004-ben illetve 2007-ben csatlakozott tagállamhoz (továbbiakban: új tagállamok) hasonlóan – leginkább két forrásra támaszkodhatott ennek során: egyrészt az EU Bíróságának (CJEU) meglehetősen kis számú jogeseteire,⁴ másrészt pedig a régebbi tagállamok földforgalmi – illetve a földeket is magukba foglaló mezőgazdasági üzemekre vonatkozó – szabályozására. Az új tagállamok felismerve a mezőgazdasági földek 21. században felértékelődött szerepét (amely a Föld folyamatosan növekvő népességének élelmiszerkeresletet növelő hatásán, valamint a kínálati oldalt befolyásoló kedvezőtlen talajpusztuláson, illetve a mindezek hatására kialakuló és a 2008-as pénzügyi gazdasági válság alapján csak fokozódó, néhol land-grabbingbe csapó földéhségen alapul) – sokban támaszkodva a régi tagállamok nemzeti jogára – földforgalmi szabályozásukba korlátozásokat építettek be, nem kis mértékben a *határon átnyúló földszerzések* kontrol alatt tartása céljából. Az ezt követően az EU Bizottsággal (amely mögött jól érzékelhetők a mezőgazdasági földek alacsony kelet-európai árai miatt inspirált gazdasági érdekek is) kialakult vitáik kötelezettségzegési eljáráshoz vezettek. Érdekességképpen jegyezzük meg ugyanakkor, hogy bár e viták az EU-ban gyakorta úgy tűnnek fel, mintha csak az új tagállamok számára lenne kihívás a földpiacuk hosszú távú, saját termelőik érdekeit szolgáló, a határon átnyúló földszerzésekre hatással bíró szabályozása,⁵ valójában azonban mindez nem igaz, és bizony a régi

földtulajdon alaptörvényi védelme a 2014-ben lejáró moratórium tükrében. *Jogtudományi Közlöny*, 11, 449-460.; Hornyák, Zs. (2014): Az elővásárlási jog megítélése, mint a tulajdonjog lehetséges korlátozása az Alkotmánybíróság szemszögéből. *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 14, 91-110.; A strasbourgi emberi jogi bíróság gyakorlata kapcsán lásd: Raisz, A. (2010): Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 241-253.; Téglási, A (2010): A tulajdonhoz való jog védelme Európában – az Európai Unió Bírósága, az Emberi Jogok Európai Bírósága és a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatának fényében. *Kül-Világ*, 4, 22-7.

⁴ Ezek elemzéséről magas szintű tanulmányokat közölt: Korom Ágoston (2011): A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, *Magyar jog*, 3, 152-159.; Korom Ágoston (2009): A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó "moratórium" lejártát követően milyen mozgásteret tesz lehetővé a közösségi jog?, *Európai Jog*, 6, 7-16.

⁵ Magyarország esetében a szabályozási folyamatból hátravan még mind a mezőgazdasági üzemekre vonatkozó sarkalatos törvény elfogadása, mind pedig – a mezőgazdasági üzemekkel szorosan összefüggő – az esetleges speciális mezőgazdasági öröklés szabályainak kidolgozása és elfogadása. Ezen kérdések kapcsán lásd: Hornyák, Zs – Prugberger, T. (2016): A föld öröklésének speciális szabályai. In: Juhász Ágnes (szerk.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai. Tapasztalatok és kritikák*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 47-58.; Kurucz, M. (2012): Gondolatok egy üzemszabályozási törvény

tagállamokban is napirenden lévő ügy (ha szélesebb nyilvánosságot mindez nem is kap) a föld szabályozásának újragondolása. Jelen tanulmányban azonban nem a régi, 2004 előtt csatlakozott EU-tagállamok szabályozását kívánjuk bemutatni, hanem az Egyesület Államok előírásait gondoljuk elemezni, méghozzá e jogösszehasonlítás során nagyban támaszkodva az Európai Agrárjogi Tanács (*Comité Européen de Droit Rural*; CEDR) 2015. szeptemberi kongresszusának vonatkozó nemzeti jelentésére.⁶

2. Kitekintés az Egyesület Államok földforgalmi jogára

Az Egyesült Államok (USA) földforgalmi szabályozása több vonatkozásban is érdekes lehet az EU tagállamai számára. Kiindulási pontként ugyanis megfogalmazható az a nyilvánvaló tény, hogy az USA napjaink egyik tipikus hivatkozási alapja mind a demokrácia, mind a jogállamiság, mind a liberalizmus vívmányai szempontjából. Kézenfekvő tehát annak vizsgálata, hogy a globalizáció éllavasaként nyilvántartott szövetségi államban felvetődik-e egyáltalán annak kérdése, hogy a határon átnyúló földszerzések valamiféle kontroll vagy korlátozás tárgyát képezzék. Ha pedig a válasz igen, akkor vajon milyen megoldások jöhetnek számításba a kérdés rendezése kapcsán. A válaszokat alább részletezve, annyit előzetesen megjegyezhetünk, hogy a vizsgálatunk tárgyát képező esetkör aktuális az USA-ban is, és az amerikai szabályozás Európában is felhasználható elemeket takar, illetve jogvitáik számunkra is érdekes tanulságokat rejtenek magukban. A nemzetközi szinten ismert és elismert professzor asszony, *Margaret Rosso Grossman* által írt nemzeti jelentés⁷ pedig mindezeket a területeket, kérdéseket rendkívül magas színvonalon elemzi.⁸

2.1. A mezőgazdasági külföldi befektetések közzétételéről szóló szövetségi törvény. Az első, amit rögzíthetünk, hogy az USA-ban is komoly aggodalmak kapcsolódtak a mező- és erdőgazdálkodási földek (*agricultural land, timber and forest land*) külföldi befektetők általi tulajdonszerzéséhez (így például azok földárakra gyakorolt hatása miatt). Ennek kapcsán problémaként jelentkezett mindaz, hogy minderről nem voltak hivatalos adatai az egyes szövetségi államoknak (a 70-es években pusztán két állam volt, amely egyáltalán megkövetelte, hogy a külföldi földtulajdonosaik jelentség be az üzemeiket). Hasonlóképpen problémaként jelent (jelenik) meg az USA-ban a mezőgazdasági területek csökkenése nem mezőgazdasági célú hasznosításuk miatt. Ezek a

indokoltságáról. *Gazdálkodás*, 2, 118-136.; Kurucz, M. (2010): A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység. In : Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Kiadó, Miskolc, 151-176.; Mikó, Z. (2004): Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem. *Gazdaság és Jog*, 12, 21-24.

⁶ A CEDR Kongresszus II. munkabizottságának nemzeti jelentéseit lásd (2016.09.24.): <http://www.cedr.org/congresses/potsdam/potsdam.php>

⁷ Grossman, M.R. (2015): *Report for the United States*. p. A jelentés forrása (2015.09.25.): <http://www.cedr.org/congresses/potsdam/potsdamcom2.php>

⁸ V.ö. Wilson, G. (2013): Reforming alien agricultural landownership restrictions in corporate farming land states. *Drake Journal of Agricultural Law*, 17.3. 709-753.

problémák mind szövetségi szinten, mind pedig egyes szövetségi államok szintjén arra ösztönözték a jogalkotókat, hogy valamiféle kontrollt gyakoroljanak a folyamatokra. Az egyes szövetségi államok szintjén fontos kiemelni, hogy nagy eltéréseket találhatunk, ugyanis van, ahol a kérdés szigorú szabályozást eredményezett, máshol pedig nem találunk ilyen szabályozást. Néhány állam esetén a szabályozásuk alkotmányjogi aggályokat is felvetett, és ennek megfelelően – magyarországi fogalmainkkal élve – alkotmánybírósági vizsgálat tárgyát is képezték.⁹

Szövetségi szinten a fenti aggodalmakra, hiányosságokra illetve problémákra válaszul született meg 1978-ban a `mezőgazdasági külföldi befektetések közzétételéről` szóló törvény (*Agricultural Foreign Investment Disclosure Act*¹⁰; AFIDA), amelynek egyik célja annak meghatározása, hogy a külföldi személyek mezőgazdasági földtulajdonszerzése illetve használatának milyen hatása van, különösen a családi gazdaságokra illetve a vidéki közösségekre.¹¹ Az AFIDA végrehajtására rendelet is született.¹²

Fontos rögzíteni, hogy az AFIDA nem tiltja a külföldi befektetéseket, hanem pusztán bejelentési kötelezettséget ír elő. Ez alapján minden külföldi személy, aki érdekeltséget szerez vagy átruház egy mezőgazdasági földdel kapcsolatban köteles ezt 90 napon belül bejelenteni a szövetségi agrárminiszternek. A jogszabály azon külföldiek esetében is előírta a bejelentési kötelezettséget, akik az AFIDA hatálybalépésekor már rendelkeztek mezőgazdasági földdel. A bejelentésben ki kell térni a külföldi személyre, a földre (beleértve a föld jogi státuszának és területének részleteire), a tervezett használatra és a vásárlási árra. A bejelentések másolatát megküldik az átruházással érintett szövetségi államok agrárminisztériumainak is.¹³ Az egyes bejelentésekre alapozva pedig a szövetségi agrárminisztérium időközönként összesítő jelentést készít.¹⁴

Az AFIDA meghatározásai egy átfogó képet biztosítanak Margaret Rosso Grossman állásfoglalása szerint a kérdésben. Így, a `mezőgazdasági föld` kategóriája magában foglalja mind a mező-, mind az erdőgazdálkodási földeket. Az AFIDA által lefedett személyek körébe bennefoglalatik mind a természetes, mind pedig a jogi személyek köre. Ráadásul a `külföldi személy` kategóriába beleértik azon USA-jog alapján létrehozott jogi személyeket is, amelyekben külföldi személyeknek `jelentős érdekeltsége` van. Ez utóbbi kategóriát szintén részletezi a törvény, figyelemmel arra is, hogy egy jogi személy tulajdonosai egymással összhangban is tevékenykedhetnek.¹⁵ Az eredetileg elfogadott jogszabály kapcsán ugyanakkor van, aki azt a hiányosságot vetette fel, hogy habár az AFIDA súlyos büntetést ró arra, aki nem tesz eleget bejelentési kötelezettségének, ugyanakkor nem fogalmaz meg előírásokat arra, hogy találják meg azon külföldi személyeket,

⁹ Grossman, M.R. (2015) 15.

¹⁰ Pub. L. 95-460, 92 Stat. 1263 (1978), 7 U.S.C. §§ 3501-3508.

¹¹ Grossman, M.R. (2015) 15.

¹² 7 CFR part 781.

¹³ Grossman, M.R. (2015) 15-16.

¹⁴ Grossman, M.R. (2015) 15-16.

¹⁵ Grossman, M.R. (2015) 16.

akik nem tesznek bejelentést.¹⁶ Önmagában az AFIDA szövege mindezek mellett nem írt elő bejelentési kötelezettséget a kettős állampolgár (vagyis akiknek az amerikai mellett más állampolgársága is van) által történő tulajdonszerzésre. Mindezek mellett az amerikai állampolgárokkal vette egy kalap alá azon személyeket is, akik állandó letelepedési engedéllyel rendelkeznek. Önmagában az AFIDA nem foglalkozik a jogi személyek tulajdonlásának láncolataiból eredő nyomonkövethetőség kérdésével sem.

Az AFIDA alapján készített legutóbbi, 2014-es jelentés¹⁷ szerint az egy évvel korábbihoz képest 493.807 holddal nőttek az USA-ban a külföldi földszerzések; és így jelenleg 26,7 millió mezőgazdasági föld van külföldi kézben, ami a magánkézben lévő mezőgazdasági földek 2%-át teszi ki. 1 hold 4.047 m²-nek felel meg (vagyis megközelítőleg 0,4 hektárnak). A jelentés összegző megállapítása szerint 2008 óta egy mérsékelt, 29 ezer és 1,5 millió hold közötti növekedés van minden évben (érdekességképpen 2006 és 2007 között, a globális pénzügyi válságot megelőzően, volt egy jelentős 3,6 milliós növekedés).¹⁸

2.2. Egyes szövetségi államok szabályozása. Az USA egyes szövetségi államai a határon átnyúló földszerzések különösen releváns viszonyai – külföldiek földszerzése, illetve jogi személyek földszerzése – kapcsán eltérő szabályozást alkalmaznak. Ráadásul világosan kirajzolódik az a tendencia, hogy az elmúlt évtizedekben a legtöbb szövetségi állam esetében történt egyfajta deregularizáció.

Egy 1978-as kormányzati jelentés 25 szövetségi állam esetében talált olyan előírásokat, amelyek szabályozták valamely aspektusát a külföldiek által történő földtulajdonjog-szerzésnek; kilenc szövetségi állam volt, amely tiltotta, vagy komoly korlátozásokat alkalmazott. Napjainkban¹⁹ egyes államok különbséget tesznek azon külföldiek között, akiknek lakóhelye illetve székhelye van az adott szövetségi államban és akiknek nincs. Utóbbiakra szigorúbb szabályokat állapítanak meg, amely szabályok a tiltástól a bejelentési kötelezettség között változó jogintézmények lehetnek államonként. Különösen a közép-nyugati szövetségi államok között találunk olyanokat, amelyek tiltják lakóhellyel nem rendelkező külföldieknek, hogy megszerezhessék mezőgazdasági föld tulajdonjogát, vagy esetükben területmaximumot állapítanak meg, illetve időbeli korlátot (!) állítanak fel a tulajdonjog vonatkozásában. Ilyen törvényi előírásokat találunk Iowa,

¹⁶ Kaplan, R.L. (1980): Financial invasion of the U.S.A. *University of Pennsylvania Law Review*, 129. 488.

¹⁷ Farm Service Agency (-): *Foreign Holdings of U.S. Agricultural Land – Through December 31, 2014*. forrás (2016.09.27.): <https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdafiles/EPAS/PDF/afida2014report.pdf>

Korábbi jelentések letölthető (2016.09.27.): <https://www.fsa.usda.gov/programs-and-services/economic-and-policy-analysis/afida/index>

¹⁸ Farm Service Agency (-) iii.

¹⁹ Lásd National Association of Realtors: *Alien Land Ownership Guide*. 2006. november; forrás (2016.09.27.): [http://www.realtor.org/NCommSrc.nsf/files/Alien%20Land%20Ownership%20Guide%20\(November%202006\).pdf/\\$FILE/Alien%20Land%20Ownership%20Guide%20\(November%202006\).pdf](http://www.realtor.org/NCommSrc.nsf/files/Alien%20Land%20Ownership%20Guide%20(November%202006).pdf/$FILE/Alien%20Land%20Ownership%20Guide%20(November%202006).pdf)

Minnesota, Missouri, Nebraska, Észak- és Dél-Dakota, valamint Wisconsin esetén. Kansasben és Oklahomában pedig alkotmányos előírások (is) vannak.²⁰

A jogi személyek tulajdonszerzése kapcsán fontos kiemelni azt, hogy a legutóbbi 2012-es agrár-cenzus szerint a mezőgazdasági üzemek (*farm*) 13%-át működtetik jogi személyek, amelyből 5,1% volt – magyar magánjogi terminológiával (amely meghatározás nem esik egybe teljesen az amerikai meghatározással!) – részvénytársaság (*corporate*). A részvénytársaságok átlagosan 1.230 hold földet művelnek.²¹ A jogi személyek ezen formájára vonatkozóan 9 állam határozott meg korlátozásokat (Iowa, Kansas, Minnesota, Missouri, Észak-Dakota, Dél-Dakota, and Wisconsin törvénnyel, Nebraska alkotmányban, Oklahoma alkotmányban és törvényben is), mindösszesen az USA mezőgazdasági földjeinek harmadára kiterjedően (312 millió holdra!). Ezen szövetségi államok szabályozása korlátozza a részvénytársaságok és más korlátolt felelősségű társasági formák mezőgazdasági földtulajdonlását (esetenként pedig azt is, hogy ilyen társasági formában földet műveljenek!). Megjegyzendő, hogy ezen 9 szövetségi államon túl más szövetségi államokban is találhatunk különös előírásokat a részvénytársaságokra vonatkozóan (Arizóna, Dél-Carolina, Texas, Nyugat-Virginia). A korlátozások összességében arra hivatkozással születtek, hogy részvénytársaságok felelőssége korlátozott, ezzel szemben nagy földvagyont tulajdonolhatnak, mindezekon túl érvként szokott elhangzani a családi gazdaságok védelme is.²² Az egyes korlátozást alkalmazó szövetségi államok szabályozása ugyanakkor felmentést adhat e korlátozások alól a családi üzemek részvénytársaságainak. Érdekeséggéppen megjegyezzük, hogy néhány államban a család egy tagjától elvárják a helyben lakást illetve hogy részt vállaljon a földművelésben.²³

A részvénytársaságok földtulajdonlásának korlátozására vonatkozó előírások mindazonáltal alkotmányos aggályokat vetettek fel az USA-ban. Konkrétan az Egyesült Államok Alkotmányának ún. *alvó kereskedelmi klauzúájának* (*dormant commerce clause*) sérelme vetődik fel, amely kereskedelmi klauzula azt hivatott biztosítani, hogy az egyes szövetségi államok szabályozása ne legyen diszkriminatív illetve indokolatlanul terhes a szövetségi államok közötti kereskedelemre vonatkozóan. A klauzulát azért nevezik alvónak (rejtettnek), mivel maga az alkotmány szövege *expressis verbis* pusztán azt a kereskedelmi klauzulát tartalmazza, amely felhatalmazza a kongresszust, hogy az államok közötti kereskedelmet szabályozza. Egy, az alvó kereskedelmi klauzulára alapozott vita egyébiránt összetett jogi értékelést igényel, amennyiben pedig megállapítást nyer a klauzula sérelme, akkor a szövetségi államok közötti kereskedelmet diszkriminatív módon korlátozó szövetségi állam szabályozása érvénytelenné válhat.²⁴ A *diszkrimináción túl* az alvó kereskedelmi klauzula kapcsán vizsgált szövetségi állam szabályozásának meg kell felelnie egy, az Európai Unió bírósági (CJEU)

²⁰ Grossman, M.R. (2015) 17.

²¹ Hivatkozva: Grossman, M.R. (2015) 18.

²² Hivatkozva: Grossman, M.R. (2015) 18.

²³ Hivatkozva: Grossman, M.R. (2015) 19.

²⁴ Hivatkozva: Grossman, M.R. (2015) 19.

gyakorlatából hasonló helyzetekben ismerősen csengő tesztnek; nevezetesen, hogy a szabályozásnak *közérdekű célt* kell szolgálnia, és *arányosnak* kell lennie (vagyis fontos elvárás, hogy a szövetségi állam szabályozása ne lehessen helyettesíthető egy a kereskedelmet kevésbé korlátozó intézkedéssel).

Konkrét ügyekben a szövetségi fellebbezési bíróság ítéletei megállapították, hogy Nebraska²⁵ és Dél-Dakota²⁶ a részvénytársaságok földtulajdonszerzését korlátozó szabályozása sérti az alvó kereskedelmi klauzulát. *Nebraska* érintett szabályozása a szövetségi állam alkotmányában volt rögzítve. A bíróság által kifogásolt konkrét szabály a korlátozás alól kivétel volt, amely az olyan részvénytársaságok esetében, amelyek családi üzemként működnek mellőzni engedte a részvénytársasági korlátozó szabályt, ha a család egy tagja a családi gazdaságban lakik vagy részt vállal a napi mezőgazdasági munkában. A bíróság ezen kötelező fizikai jelenlétet diszkriminatívnak ítélte meg más államok lakóival szemben és megállapította az alvó kereskedelmi klauzula sérelmét.²⁷ A dél-dakotai részvénytársasági formában történő gazdálkodást korlátozó alkotmányos szabályozást (az ún. „E-kiegészítést”) a bíróság „külsőleg” rendben találta, azonban megállapította, hogy az mégis „diszkriminatív szándékkal” került elfogadásra. A bíróság megítélése szerint nem volt olyan jogos állami érdek, amely indokolta volna az E-kiegészítést, és az érintett szövetségi államnak azt sem sikerült bizonyítania, hogy a céljait nem tudta volna egy kevésbé diszkriminatív módon megvalósítani.²⁸ Ezen ügyek kapcsán két fontos megjegyzést kívánunk tenni: Egyrészt, mindkét ügyben az USA nyolcadik kerületi fellebbezési bírósága járt el, és hogy azon kilenc állam közül, amely korlátozza a részvénytársasági földművelést hat a nyolcadik kerületi fellebbezési bírósághoz tartozik.²⁹ Másrészt, a dél-dakotai ügynél közvetlen hasonlóságot lehet felfedezni a CJEU előtt folyó azon magyar kötelezettségszegési eljárással, amelyben az EU Bizottság kifogásolja Magyarország földforgalmi szabályozásának azon előírását, amely – kevés kivételtől eltekintve – tiltja jogi személyek földtulajdon szerzését.

3. Következtetés

Meglátásunk szerint az USA határon átnyúló, földtulajdonszerzési szabályozása több szempontból is tanulságos lehet számunkra. Egyrészt az amerikai példa is alátámasztja azt, hogy a földtulajdonszerzés, és különösen annak határokon átvitelő formái nem csak a szegény kelet-európai országok gazdálkodóinak túldimenzionált félelmeit testesítik meg, hanem olyan mintademokráciában is jelen vannak az ezzel kapcsolatos aggodalmak, mint az USA, és bizony az Egyesület Államok jogalkotói is fontosnak tartják, hogy szabályozást alkossanak a kérdésben. Másrészt a mezőgazdasági külföldi befektetések közzétételéről szóló szövetségi törvény annak

²⁵ Jones v. Gale, 470 F.3d 1261 (8th Cir. 2006).

²⁶ South Dakota Farm Bureau, Inc. v. Hazeltine, 340 F.3d 583 (8th Cir. 2003).

²⁷ Hivatkozta: Grossman, M.R. (2015) 19.

²⁸ Hivatkozta: Grossman, M.R. (2015) 19-20.

²⁹ Hivatkozta: Grossman, M.R. (2015) 19.

nyilvánvaló hiányosságai, korlátai ellenére is követendő példa az egész EU, köztük Magyarország számára. Harmadrészt az USA szövetségi alkotmányának ún. alvó kereskedelmi klauzulájának és annak bírósági alkalmazása, például jogi személyek földtulajdonszerzést korlátozó szövetségi állambeli előírásokra, kifejezetten érdekes lehet a magyar jogászok számára az EU Bizottság magyar földforgalmi törvény kapcsán indított kötelezettségszegési eljárásának bírósági elbírálására várva.
