

---

---

## Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből\*

Olajos István\*\*

---

Észtelt ünnepezt professzorunk sokat mesélt nekünk saját mentoráról, *Beck Salamonról*, aki hírnevét és sokoldalú tudását ügyvédként alapozta meg. Sala bácsi, ahogy *Prugberger* professzor hívta, azonban nem az ügyfeleket szerette, és nem a bírósági csörtéket, ő jogi problémákat szeretett megoldani. Ezeket a megoldási javaslatait, és levezetéseit az ügyfeleket felhajtó kollégái a bírósági padosorokban kamatoztatták, és konkrét pénzre váltották.<sup>1</sup> Hasonló helyzetbe kerültem 2016 októberében, mikor a Budapesti és a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Ügyvédi Kamara szervezésében az elővásárlási jog alkalmazásával kapcsolatban szerveztek konferenciát, ahol a gyakorlatban felmerült kérdéseket kellett megfelelő elméleti háttérrel felvázolnom kollegáimmal.<sup>2</sup> A sokoldalú elővásárlási joggyakorlatot azonban a mai ügyvédi gyakorlat a földforgalom szempontjából közelítette meg, így a nem kevés felmerült kérdés szinte mindegyike agrárjogász szemléletet igényelt. Ezekből a kérdésekből szemezgetek, és próbálok rájuk a jogtudományt és a gyakorlatot is kielégítő válaszokat találni. A továbbiakban a konferencián elhangzott kérdésekből, valamint az elhangzott válaszaimból válogatok, és csak utalok rá, hogy a magyar nemzeti jog e gyakorlati problémáin túl a magyar jogtudomány képviselőit számos más nemzetközi<sup>3</sup> és európai uniós<sup>4</sup> problémakör is foglalkoztatja az új magyar földforgalmi szabályozás kapcsán.

---

\* A tanulmány a Bolyai Ösztöndíj támogatásával készült.

\*\* Egyetemi docens, Miskolci Egyetem Állam-és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék.

<sup>1</sup> Prugberger Tamás: Sala bácsi a tanár, esetjogász tudós és az ügyvéd, in: *Emlékkötet Beck Salamon születésének 130. évfordulójára* (szerk.: Pusztahelyi Réka), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2015, 21-38. o.

<sup>2</sup> Dr. Tőkei Balázs egyetemi adjunktus és dr. Papik Orsolya egyetemi tanársegéd kollegáimmal ELTE ÁJK oktatóival.

<sup>3</sup> A magyar földforgalmi szabályozás vonatkozásában érdekes – esetlegesen veszélyesnek is minősíthető – aspektusokat észlelt *Szilágyi János Ede* az EU – Kanada közötti, ún. CETA szabadkereskedelmi megállapodás vonatkozásában. Így, hogy annak lehetnek olyan előírásai, amelyek érinthetik a földforgalmi viszonyokat: „*Kérdés ugyanis, hogy a jövőben a CETA vitarendezési testülete miként értékeli majd a CETA beruházásokra vonatkozó előírásainak kapcsolatát az egyes, CETA által érintett országok földforgalmi szabályaival. Vagyis féltő, hogy ha nem pontosítjuk a magyar fenntartás szövegét a mezőgazdasági földekre is kiterjesztve azt, akkor a jövőben a CETA beruházásvédelmi szabályai alapján kanadai állampolgárok... is kérhetné[k] a nemzeti elbánás elve alapján magyar földek tulajdonának megszerzését.*”; Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések – kérdések a nemzetközi és az európai jog

## 1. Az első kérdés: a munkaszüneti napértelmezéséről

Az első kérdés háttérét a kifüggesztett adásvételi szerződések esetében általános azon jegyzői gyakorlat jelentette, hogy amennyiben hétvégére esik az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja, akkor a határidő a hétvégét követő első munkanapon jár-e le. Munkaszüneti napnak tekinthető-e a vasárnap ebben az eljárásban? A kérdés megválaszolásához az alábbi jogszabályokat kell értelmezni:

A Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján: *„A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.”*

A Ptk. 8:3. § (3) bekezdése alapján: *„Ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le.”*

---

szemszögéből. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017, m.a. Hasonlóképpen érdekes nemzetközi aspektus az, amire *Raisz Anikó* irányította rá a figyelmet, nevezetesen a magyar földforgalmi szabályozás emberi jogi determináltsága: *„Az első látásra egymástól idegennek tűnő területek – emberi jogok és agrárjog – azonban több ponton is találkoznak: a tulajdonhoz való jog, a tisztességes eljáráshoz illetve a jogorvoslathoz való jog, valamint az egészséges környezethez való jog”*; Raisz Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 241. o.

<sup>4</sup> Az uniós jogvitáink eredője kettős. Egyrészt magyar részről 2010-et követően jelentős fordulat következett be a magyar földbirtok-politikába; ennek lényegét, és lépéseit elsők között foglalta össze kiválóan munkájában *Raisz Anikó és Szilágyi János Ede*: Szilágyi: Das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsgesetz erster Teil der neuen ungarischen Ordnung der Landwirtschaftlichen Grundstücke, *Agrar- und Umweltrecht*, 45 (2015) 2, 45-47. o. és Raisz Anikó – Szilágyi János Ede: Az agrárjog és kapcsolódó területeinek (környezetjog, vízjog, szociális jog, adójog) fejlődése az Európai Unióban, a nemzetállamokban és a WTO-ban, *Agrár- és Környezetjog*, 7 (2012) 12, 109-114. o. A probléma másik eredője az, amit *Korom Ágoston* az uniós jogból eredő *„birtokpolitikai bizonytalanságként”* nevesít – lásd: Korom: Az új földtörvény az uniós jog tükrében, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerológiai Egyetem, 2013, 20-23. o.– illetve, amit ehhez kapcsolódóan *„transzparencia hiányként”* említi; lásd Korom: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban, 2017. m.a. A Korom által említett bizonytalanságok okait jól summázza a *Csák, Kocsis és Raisz* alkotta magyar kutatócsoport kapcsolódó tanulmányában: *„E bizonytalanság – többek között – abból is eredhet, hogy a Bíróság gyakorlata által támogatott a Közös Agrárpolitika céljaival is összhangban lévő olyan tagállami politika, amely mezőgazdasági földek méltányos elosztására, a spekulációs nyomás enyhítésére, és a vidéki népesség megtartására irányul, szükségszerűen felveti az alkalmazott intézkedések gazdasági alapszabadságokkal való összeegyeztethetlenségét.”*; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 10 (2015) 19, 51. o.; s ezek azok a birtokpolitikai bizonytalanságok, amelyek felszámolására *Szilágyi János Ede* több lehetséges utat is megfogalmazott következtetéseiben, amelyet általános jelentéstevőként fogalmazott meg a CEDR 2015-ös potsdami konferenciájára, és amelyben akár az elsődleges jogforrások módosítását is felveti; lásd: Szilágyi János Ede: Következtetések (II. Bizottság), *Agrár- és Környezetjog*, 10 (2015) 19, 99-101. o. Szilágyi felvetéseinek részletes megalapozását az általános jelentésében fejt ki: Szilágyi János Ede: Rapport général de la Commission II, m.a.

Az Mt. 102. § (1) bekezdés alapján: „*Munkaszüneti nap: január 1., március 15., húsvéthétfő, május 1., pünkösdhétfő, augusztus 20., október 23., november 1. és december 25-26.*”

A probléma értelmezése kapcsán a gyakorlatból és a gyakorlatias hozzáállásból kell kiindulnunk: szombaton és vasárnap nem lehet személyes elővásárlási jognyilatkozatot tenni a jegyzőnél. Ezért a jegyzői gyakorlat, mely a hétfévi lejáratot követő hétfőn még felveszi a jognyilatkozatot, értelmezésem szerint helyes. Így a kiterjesztő jegyzői gyakorlat e körben helyes.<sup>5</sup>

A jogalkotó észelve a problémát, 2016. december 2-án hatályba lépett 341/2016 (X.17.) Kormányrendelet 8. §-ával az alábbi megoldásra jutott:

„(1) *A jegyző az adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott 60 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanapon veszi le a hirdetőtábláról. A jegyző a levétellel egy időben rávezeti a kifüggesztett szerződésre a levétel napját.*

(1a) *Ha a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott 60 napos határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a polgármesteri hivatalnál a munka szünetel, a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.*

(1b) *Ha a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése alapján a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, a jegyzőnek az elfogadó jognyilatkozaton rögzítenie kell annak tényét, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, és az azon szereplő aláírást saját kezű aláírásának ismerte el.”*

Így elmondható, hogy a jogalkotó 2016 decemberétől a Ptk. merev szabályait kiterjesztő joggyakorlatot fogadta el.

## **2. A második kérdés: a tények fennállásának idejéről**

A második kérdés arra irányult, hogy a kifüggesztett adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személyek esetében az elővásárlási jogot megalapozó tényeknek az adásvételi szerződés aláírásának napján vagy az elfogadó jognyilatkozat megtételének napján kell-e fennállnia? Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének napján, akkor a Földforgalmi tv. 18. § (2) bek. a) pontjában rögzített elővásárlási jog a fenti kérdés tekintetében tekinthető-e kivétel szabálynak?

A kérdéshez kapcsolódó, értelmezendő jogszabályhely a következő:

*Földforgalmi tv. 18. § (2) bek. a) pontja kimondja, hogy az „(1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi*

*a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó*

<sup>5</sup> Papp Anett: A jognyilatkozatok megtételének módja, határidők és időtartam számítása a munkajogban, *Óvodai Nevelés*, 66 (2013) 7, 31-32. o.; T. Nagy Erzsébet: A Cégek közötti való közzétételre nyitva álló határidők számítása, *Gazdaság és jog*, 8 (2000) 5, 8-9. o.

*telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;...”*

A válasz attól függ, hogy a kinek a szemszögéből vizsgáljuk a dolgokat.

ad 1. Ha a klasszikus polgári jogi felfogásból<sup>6</sup>, akkor az elővásárlási jog gyakorlója az adott szerződés vevőjeként fog megjelenni, tehát az eredeti szerződés időpontjában fenn kell állnia a jogának. Ezt az értelmezést támasztja alá Papik Orsolya agrárjogász kolleganőmnek a konferencián elhangzott<sup>7</sup> alábbi véleménye:

*„A Ptk. 6:118. § értelmében, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.*

*Az elővásárlási jog jogosultja az eredeti vevő helyére lép be a szerződésbe, így a fentiek alapján, a visszamenőleges hatályra tekintettel véleményem szerint már akkor meg kell felelnie az elővásárlási jogot megalapozó tényeknek.*

*Mindezek mellett az elővásárlási jogot megalapozó tényeknek természetesen az elfogadó jognyilatkozat megtételének napján, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során, és végül a járási földhivatal eljárása során is fenn kell állniuk.”*

Továbbá eddigi tapasztalataim szerint, mivel az elővásárlási jog gyakorlására viszonylag hosszabb idő áll rendelkezésre (60 nap) ezért felmerülhet a joggal való visszaélés esetköre is, ha csak az elfogadó nyilatkozat megtételének a napján várjuk el az elővásárlási jog jogosultjától, hogy megfeleljen a jogszabályi feltételeknek.

ad 2. Ha ugyanezt a kérdést a közigazgatási eljárás szempontjából nézzük, akkor a jognak akkor kell fennállnia, mikor a joggal élő a jognyilatkozatot teszi. Ebben az esetben, hatósági jóváhagyást követően, ebben az időpontban lép be a szerződésbe, vevői pozícióba. Ez az indoklás azonban nem veszi figyelembe az elővásárlási jog, mint alakító jog jogi természetét, ami nem járhat az eredeti szerződés lényeges elemeinek módosításával. A szerződés időpontja a szerződés

<sup>6</sup> Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 5 (2003) 6, 10-18. o.; Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 22 (2004) 393-403. o.; Csehi Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez - a kiterjesztés joga, *Jogtudományi Közlöny*, 62 (2007) 1, 26-31. o.; Petrik Ferenc: Elővásárlási jog - dologi jogviszony, *Magyar Jog*, 55 (2008) 1, 1-9. o.; Jakab Nóra – Szilágyi János Ede: Új irányvonalak a mezőgazdasági vállalkozásban dolgozó együttélők és gyermekeik jogi helyzetében, különös tekintettel a magyar szabályozásra, *Agrár- és Környezetjog*, 8 (2013) 15, 71-75. o.; Raisz Anikó: Women in Hungarian Agriculture, in: *Agricultura Familiar* (szerk.: Leticia Bourges – Esther Muniz Espada), Madrid, Gobierno de España, 2014, ;134-139. o.; Kollár Márta - Wellmann György: Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési kérdések a bírói gyakorlatban, *Gazdaság és Jog*, 17 (2009) 7-8, 3-9. o.; Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi rezsim tulajdonszerzési előírásai, in: *Agrárjog* (szerk.: Szilágyi János Ede), Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017; Tókei Balázs: Az elővásárlási jog a Ptk-ban, *Jogász-világ*, (2016) 5-6, in: <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (2016. 11.05), Pusztahelyi Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, *Miskolci Jogi Szemle*, 4 (2009), 2, 96-111. o.

<sup>7</sup> Papik Orsolya felkért előadóként vett részt az *Elővásárlási jogok gyakorlása* című konferencián, és ebben a kérdésben az idézett véleményét fejtette ki.

lényeges eleme. A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására visszamenőleges hatállyal keletkezik, a jogerős határozat időpontjától. Tehát végső esetben ez lenne az az időpont, amikor a törvényi feltételeknek fenn kell állnia. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása azonban megelőzi az ingatlan-nyilvántartási eljárást, és az elővásárlásra jogosult ebben az eljárásban tudja utoljára igazolni az állattartó telep működését, míg az eredeti vevőnek, erre még a mezőgazdasági igazgatási eljárás első szakaszában is joga van.

Összefoglalva a fentieket megállapítjuk: az eljárás specialitásai, az elővásárlásra jogosult beavatkozásának korlátozott volta, és az ezek után induló ingatlan-nyilvántartási eljárás szemszögéből, a praktikus jogértelmezés talaján állva, úgy kell állást foglalnunk, hogy elég a joggyakorlás időpontjában fennállnia az elővásárlási jogosultságra okot adó körülménynek.<sup>8</sup> Tehát, állattartó telep esetén elegendő, ha az 1 év, melyet a joggyakorlás feltételeként ír elő a jogalkotó, akkor is okot adhat jogszerű joggyakorlásra, ha csak az elővásárlási jogot gyakorló jognyilatkozatának időpontjában áll fenn.

### **3. A harmadik kérdés: a földhasználati jogviszony értelmezéséről**

A kérdést megfogalmazó az alábbi konkrét esettel kapcsolatban tette fel kérdését: Az adásvételi szerződés aláírásának napján, valamint az elfogadó jognyilatkozat megtételének napján a termőföld harmadik személy használatában állt. A földhasználat ezt követően megszűnt, majd a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás elhúzódása miatt ismét harmadik (pontosabban negyedik) személy használatába került a termőföld. A kormányhivatal előzetes vizsgálata<sup>9</sup> során az első földhasználati jogviszony már megszűnt, a végső döntés időpontjában azonban az újabb földhasználati jogviszony még fennállt.

Az elfogadó jognyilatkozat nem tartalmazta a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében előírt alábbi nyilatkozatot: *„Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

*a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és*

*b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.”*

<sup>8</sup> Az összefoglalásban megalkotott agrárjog komplex szemléletet támasztja alá: Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *ActaUniversitatisSzegeciensis de Attila József NominataeSectioJuridica et Politica*, 2004(3); Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: *Reformatoriuriscooperand*(szerk.: Bobvos Pál), Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009.; Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartásbejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, *Közjegyzők Közönye*, 54 (2007) 11, 3-14. o.; Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica*, 24 (2006), 511-525. o.

<sup>9</sup> Földforgalmi tv. 23. § (1) bek. cd) alpont.

A hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban<sup>10</sup> a fenti kötelezettségvállalás hiánya mind az előzetes vizsgálat során, mind az érdemi döntés meghozatala során<sup>11</sup> olyan hiányosságnak minősül, amely a hatósági jóváhagyás megtagadását eredményezi.

Ezt követően a harmadik kérdés ekképpen hangzott: A fenti esetben helyes-e az a joggyakorlat, amelynek keretében a kormányhivatal – figyelmen kívül hagyva a földhasználati jogviszonyokat – az elfogadó jognyilatkozatot tevő személlyel hagyja jóvá a szerződést? Van-e a hatósági jóváhagyás felülvizsgálatára irányuló közigazgatási perben annak jelentősége, hogy az eladó per-, teher- és igénymentesen értékesítette az ingatlant, illetve a hatósági jóváhagyást követően ténylegesen nem került meghosszabbításra a földhasználati szerződés?

Amennyiben a földhasználati szerződés az eredeti eladóval úgy keletkezett, hogy a használó tudott arról, hogy a használatba adó a földet értékesítette, akkor az ezt megelőzően keletkezett eljárásban, a később keletkezett használati jogából adódó elővásárlási jogát már nem tudja érvényesíteni. Tehát, ha az eredeti vevővel szemben valaki a szerződéskötés idején meglévő elővásárlási jogát kívánta érvényesíteni, akkor csak őt lehet figyelembe venni a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban.

A második kérdésre adott válasz kapcsán azt kellene tisztázni, hogy hány évre, és milyen feltételekkel kötött az előző tulajdonos használati szerződést. Illetve a későbbi földhasználó kívánja-e a jóváhagyó végzést közigazgatási perben megtámadni. Belefér-e a kárenyhítés körébe az, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt folyó eljárás közel 1 évig tartó eljárásának idején a szerződés tárgyát képező ingatlant gyümölcsözteti. Természetesen, ha fennáll használati szerződés az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, akkor a Földforgalmi tv. 13.§(4) bekezdésének előírásai akkor is vonatkoznak a szerződésre, ha azt a felek nem rögzítették.

A mezőgazdasági igazgatási szerv előtt folyó eljárásban<sup>12</sup> az eljárás első szakaszában a földhasználati lap adataiból a mezőgazdasági igazgatási szerv

<sup>10</sup> A hatósági jóváhagyás elemeit és kérdéseit munkásságában részletesen, és előremutatóan elemzi Csák Csilla és Szilágyi János Ede. Lásd: Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch 2013*, (2013), 215-233. Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Intézet, 2013, 109-119. o.

<sup>11</sup> Földforgalmi tv. 27. § (2) bek. a) pont.

<sup>12</sup> Az engedélyezési eljárás értelmezésében megkerülhetetlen Csák Csilla és Hornyák Zsófia alábbi jogirodalmi munkáinak áttekintése: Csák Csilla: A földtulajdon- és használati viszonyok változása a nagybirtokrendszer megszüntetésétől a rendszerváltás időszakáig, in: *Agrárjog* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 57-78. o.; Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 7-20. (Andréka), 37-50. (Bobvos), 69-80. (Csák), 91-106. (Farkas-Csamangó), 115-130. (Fodor), 131-138. (Hegyes), 151-176. (Kurucz), 187-198. (Nagy), 211-240. (Prugberger), 241-254. (Raisz), 269-282. (Szilágyi) o.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, (2013) 1-4, 12-17. o.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, (2014) 2, 10-11. o. Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 14 (2014), 139-158. o.; Csák Csilla – Nagy Zoltán:

megnézi, hogy van-e az érintett földrészletnek használója. A szerződés érvénytelen ha van, valamint ha hiányzik a fenti Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében meghatározott nyilatkozat, és ezt a szerződés mellékleteként sem pótolják. Jelen esetben, a vizsgálat időpontjában éppen nem volt bejegyzett földhasználó a földrészletre, tehát ezért hagyták jóvá az elővásárlási jogot gyakorlóval. Az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv azonban akkor járt volna el helyesen, ha a határozat meghozatala előtti időpontban is megvizsgálja a bejegyzett földhasználó jelenlétét az adott érintett földrészleten, és ennek függvényében követeli meg a személyes használatra vonatkozó jognyilatkozatot. Ebben az eljárásban azonban ez nem történt meg, így kimutatható a mulasztásos jogszabálysértés. A jogszabálysértés szintje azonban, ha egy közigazgatási per megindításához elegendő is, annak megalapozott megnyeréséhez azonban már kevés.

A megindult adásvételi eljárás után mással használati szerződést kötő eladónál azonban felmerül a jogszavatosság kérdése, mely egy polgári perben eredményesen érvényesíthető.

#### **4. A negyedik kérdés: az állatsűrűségről**

Az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014.(IV.30.) VM rendelet 2.§-a kimondja, hogy:

*„A Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog vonatkozásában az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosító területnek akkor tekinthető a megszerezni kívánt földterület, ha az elővásárlási jog gyakorlását megelőző 1 éves időszakban és az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában egyaránt a szerzéssel érintett földterületre és az elővásárlási jogot gyakorló személynek a Földforgalmi törvény 5. § 3. pontja szerint az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában birtokában levő szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületre együttesen számított állatsűrűség legalább 0,5.”*

A fentiek kapcsán elsőként megállapítható, hogy jelenleg nincs olyan hatósági igazolás, mely az átlagos állatsűrűséget igazolja.

A fentiekhez kapcsolódó negyedik kérdés pedig: Amennyiben az elővásárlási jogát gyakorló személy olyan kormányhivatali határozatot csatol be a Földforgalmi tv. 18.§(2) bek. a) pont szerinti ranghely igazolására, amely csak az állatlétszámot rögzíti és az állattartó telep meglétét igazolja, azonban az állatsűrűség igazolásáról nem rendelkezik, akkor elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata érvénytelennek tekinthető-e és elutasítható-e? Amennyiben az elővásárlási jogát gyakorló személy földhasználati lapot csatol be vagy a családi gazdálkodóként való nyilvántartásba vételről szóló olyan igazolást, amely tartalmazza a művelt területek

---

Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary, *Zbornik radova Pravnog Fakulteta u Novom Sadu*,45 (2011)2, 541-549. o.;Hornyák Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*,9 (2014) 17, 62-76. o.; Hornyák Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*,1 (2015) 1, 88-97. o.

nagyságát, térmértékét, akkor ezen igazolás alapján az eladó feladata-e az állatsűrűség kiszámítása?

Szakmai véleményem alapján annak kell a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban igazolni a jogosultságát, aki állít valamit. Vagyis az állattartó telep kapcsán az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által igazolt állatlétszámot, a földhasználati lap által igazolt szántó, rét, legelő, és fásított terület művelési ágú terület összesített adatai után ennek a személynek kell kiszámolnia az állatsűrűséget, (állatlétszám/ha) és így kell megtennie az elővásárlási jognyilatkozatot. Természetesen az elővásárlói minőség megállapítása, és a sorrendbe való besorolása az ún. előzetes eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv feladata. Ha az állatsűrűséget az eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tudja ellenőrizni, akkor ezen a jogcímen nem veheti figyelembe joggyakorlóként az állattartó telep üzemeltetőjét. Ha más elővásárlási jogcímet nem jelölt meg, akkor ezen jogcímen elővásárlási jogot nem gyakorolhat. Az ő tekintetében tehát a helyi földbizottság feladatait ellátó szervnek már nem kell véleményt nyilvánítani. Az állategészségügyi és élelmiszerlánc-felügyeleti igazgatási szerv Borsod-Abaúj-Zemplén megyei gyakorlatából kiindulva, az állategység megállapítását az elővásárlási jogot gyakorolni kívánó állattartó kérheti a hatóságtól. A hatóság erre nézve kiállít egy állategység igazolást. Az állategészségügyi és élelmiszerlánc felügyeleti szerv azonban nem tartozik azon hatóságok közé, amelyek a 2013:CCXII. tv. (Fétv.) 99. §(4) bekezdése alapján országos összesítő földhasználati lapot kap, melyből ellenőrizhető az adott állattartó telep takarmányellátására szolgáló, szántó, rét, legelő és fásított terület mennyisége. Ennek hiányában pedig állatsűrűség igazolása nem adható ki. Ezért hangsúlyozom, hogy az erre vonatkozó, esetleg valótlan nyilatkozat megtételének ódiuma az elővásárlásra jogosult felelőssége.

## **5. Az ötödik kérdés: az önkormányzati elővásárlási jogról**

Az utolsóként kiemelt kérdés: a települési önkormányzat élhet-e elővásárlási joggal közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében?

A közfoglalkoztatás illetve szociális földprogram megvalósításának céljára a zártkerti, művelési kötelezettség alá eső földeket használhatja az önkormányzat: azonban nem az elővásárlási joggyakorlás polgári jogi jogcímen, hanem szociális földprogram céljára való kijelölése közigazgatási jogcímen.<sup>13</sup>

Ha az ingatlanügyi hatóság a zártkerti ingatlant érintően hasznosítási kötelezettség, illetve ideiglenes hasznosítási vagy mellékhasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt földvédelmi bírság megfizetésére kötelező határozatot hoz, a határozat jogerőre emelkedését követően a határozat egy példányát közli a zártkerti ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzattal, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzattal.

<sup>13</sup> A földvédelmi törvény más vonatkozásait lásd: Gyurán Ildikó – Olajos István: Magyar Nemzeti Jelentés - Földhasználat és földvédelem a tagállamok jogában, *Agrár- és Környezetjog*, 7 (2012) 12, 79-122. o.



A településen szociális földprogramot, illetve mezőgazdasági tevékenység végzése céljából közfoglalkoztatási programot működtető önkormányzatnak a részére megküldött jogerős határozatban a földvédelmi bírság megfizetésére kötelezett személyt, valamint a tulajdonost értesítenie kell arról, hogy amennyiben az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem igazolja, hogy kötelezettségének eleget tett, az önkormányzat a határidő lejártát követően a zártkerti ingatlant 1 évre a földprogram működtetése céljából kijelölheti.

A kötelezett kötelezettsége teljesítését az ingatlanügyi hatóság által – a kötelezett kérelmére – kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Ha a feltételek alapján az önkormányzat a zártkerti ingatlanok a földprogram működtetése céljából való kijelöléséről dönt, a zártkerti ingatlanon – a földprogram céljából történő – használat, hasznosítás megkezdésének napján fennálló földhasználati szerződés megszűnik.

Az önkormányzat a döntését hatályon kívül helyezi, ha a kötelezett kötelezettsége teljesítését hatósági bizonyítvánnyal igazolja a képviselő-testületi döntés meghozatala után, de még a zártkerti ingatlanok a földprogram céljából történő használata, hasznosítása megkezdésének napjáig. Az önkormányzat döntését közli a kötelezettel, és a zártkerti ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatósággal. A zártkerti ingatlanok a földprogram céljából történő használataért, hasznosításáért az önkormányzat ellenszolgáltatással nem tartozik a zártkerti ingatlan tulajdonosa felé.

---

---