

*Publicationes Universitatis Miskolcensis  
Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXV (2017), pp. 434–443.*

## A MAGYAR FÖLDFORGALOM SZABÁLYOZÁSÁNAK AKTUÁLIS KÉRDÉSEIRŐL

RAISZ ANIKÓ\*

A tanulmány a magyar földforgalom 2014. május 1. napjától hatályba lépett szabályaival foglalkozik. Ettől a naptól kezdve a magyar földforgalom szabályainak immáron teljes egészében meg kellett felelnie az Európai Unió vonatkozó joganyagának és az Európai Unió Bírósága joggyakorlatának. A tanulmány bemutatja azt, hogy az új rendszer még több szempontból befejezetlen, és részletezi azt, hogy a jövőben milyen változtatásokra kerülhet sor, s hogy mi okból.

**Kulcsszavak:** mező- és erdőgazdasági földek, földforgalmi jog

The article deals with the rules of the Hungarian land transfer law in force since May 1, 2014. From that day on, the rules of the Hungarian land transfer law had to be completely in line with the related norms of the European Union as well as the jurisprudence of the Court of Justice of the European Union. The article draws the attention to the not entirely finished character of the new system and details what changes are to be expected in the future and for what reasons.

**Keywords:** agricultural land, farmland, transaction law of agricultural lands

Jelen tanulmány egy 2017 nyarára tervezett nemzetközi konferenciára való felkészülés jegyében született. A konferencia célja, hogy az egyes nemzetállamok előadói saját államuk földforgalmi szabályozása kapcsán bemutassák annak jogfejlődési helyzetét, várható fejlődési irányait, illetve aktuális kihívásait. Jelen írás szerzője Magyarország vonatkozásában kísérelte meg mindezt.

A magyar jogalkotási folyamatok jól illeszkednek azon nemzetközi és európai fejlődési folyamatokhoz,<sup>1</sup> amelyekben az egyes országok megpróbálják a mezőgazdasági földjeiket mezőgazdasági hasznosításban tartani, lehetőleg a helyi mező-

---

\* **Dr. Raisz Anikó PhD, DEA**  
egyetemi docens  
Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar  
Európai és Nemzetközi Jogi Intézet  
Nemzetközi Jogi Intézeti Tanszék  
3515 Miskolc-Egyetemváros  
raiszaniko@yahoo.com

<sup>1</sup> Az egyes nemzetállamok földforgalmi viszonyai kapcsán megjelenő hasonló kihívásokra és az azokra adott gyakorta nagyon hasonló jogi válaszokra hívja fel a figyelmet: SZILÁGYI, János Ede: Rapport général de la Commission II. In: *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation* (ed.: Roland NORER), Nomos, Baden-Baden, 2017, 195–210; SZILÁGYI, János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other countries' law into consideration. *Zbornik Radova*, 2016/4, 1442–1450.

gazdasági közösségek megtartásával, és elkerülni olyan szélsőséges nemzetközi földforgalmi jelenségeket, mint a *land grabbing*.<sup>2</sup> (Megjegyzendő ugyanis, hogy ennek a helyi közösségekre<sup>3</sup> kedvezőtlen – tipikusan a fejlődő országokban megtalálható – jelenségnek a lehetőségét ugyanis Közép-Kelet-Európa országai kapcsán egy vonatkozó ENSZ-jelentés<sup>4</sup> mellett immáron az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság<sup>5</sup> is felvetette).

I. Magyarország 2004-ben csatlakozott az Európai Unióhoz, azonban ekkortól nem kellett azonnal alkalmaznia a földforgalmi viszonyaira az uniós jog vonatkozó előírásait,<sup>6</sup> hanem – hasonlóan több ekkor, illetve ezt követően (2007) csatlakozott országhoz – csak egy 10 éves átmeneti időszakot követően.<sup>7</sup> Magyarország az át-

<sup>2</sup> A land-grabbing meghatározása kapcsán lásd a CEDR Potsdami Kongresszus II. munkabizottságának (ezen részében elfogadott) konklúziójának I. 2. részét; közzétéve: SZILÁGYI, János Ede: Conclusions. *Journal of Agricultural and Environmental Law* (továbbiakban: *JAEL*), 2015/19, 92; vö. Borrás SATURNINO et al.: *Land grabbing and human rights: The involvement of European corporate and financial entities in land grabbing outside the European Union*. European Parliament, Belgium, 2016, doi: 10.2861/26.

<sup>3</sup> Az EU jogában alkalmazott helyi közösségek kategóriájának értelmezési nehézségeire tér ki a CEDR Potsdami Kongresszus II. munkabizottságának (ezen részében elfogadott) konklúziójának I. 2. része: „Mind a vidékfejlesztési dokumentumokban, mind a földjogi dokumentumokban (pl. az EUB ítélkezési gyakorlatában), fontos a vidéki közösségek és a mezőgazdasági népesség fogalmak közötti kapcsolat elemzése. Azonosak ezek a kategóriák vagy csak hasonlóak? Mit takar pontosan a 'vidéki közösség' kifejezés? Egy statikus és változatlan közösséget takar (pl. a helyi lakosok egy típusát), vagy inkább egy dinamikus és gyorsan változó népességet? Melyik típust támogatja az EU vidékfejlesztési joga, és melyiket védi a tagállamok nemzeti földszabályozása?"; közzétéve: SZILÁGYI, János Ede: Conclusions. *JAEL*, 2015/19, 91.

<sup>4</sup> UN General Assembly, A/HRC/13/33/Add.2, 5–6.; fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy a CEDR Potsdami Kongresszus II. munkabizottságának (ezen részében elfogadott) konklúziójának I. 2. része világosan állást foglal a land-grabbing jelenség EU-n belüli kérdése kapcsán: „Jelen CEDR kongresszus nemzeti jelentéstevői az országukban zajló határon átnyúló szerzéseket nem tekintik a land-grabbing folyamat részének” közzétéve: SZILÁGYI, János Ede: Conclusions. *JAEL*, 2015/19, 92.

<sup>5</sup> European Economic and Social Committee (EESC): Opinion: *Land grabbing – a warning for Europe and a threat to family farming*, NAT/632 – EESC-2014-00926-00-00-AC-TRA (EN), Brussels, 21 January 2015, 3.1.

<sup>6</sup> Az átmeneti időszak szabályozásáról lásd különösen: CSÁK Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union. *JAEL*, 2010/9, 20–31; CSÁK Csilla–SZILÁGYI János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary. *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215–233.

<sup>7</sup> A korábbi időszak színvonalas feldolgozásáról lásd CSÁK Csilla: A földtulajdoni és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltástól napjainkig. *JAEL*, 2007/2, 3–19; CSÁK Csilla: A Nemzeti Földalap szerepe a földtulajdoni és -használati viszonyok között. *Cég és Jog*, 2002/10, 5–8; továbbá CSÁK Csilla–PRUGBERGER Tamás: A termőföld

meneti időszakra nagyjából ugyanolyan kedvezményeket<sup>8</sup> kapott az EU korábbi tagállamaitól, mint a többi újonnan csatlakozó ország, szabályozásának pedig már ekkor is – valójában már 1994-től – része volt az a nagyon egyedi előírás, amely szerint – nagyon szűk kivételektől eltekintve – sem belföldi, sem külföldi jogi személy nem szerezheti meg mezőgazdasági föld tulajdonjogát.<sup>9</sup> Az átmeneti időszakot követően, vagyis 2014. május 1. napjától kellett Magyarországnak is bevezetnie egy, az uniós jognak teljes egészében megfelelő szabályozást.<sup>10</sup> Vagyis egy olyan szabályozást, amely a tőke szabad mozgásának és a letelepedés szabadságának EUMSZ-ben rögzített elveit – ezeket a magyar szakirodalom (*Korom*) a negatív integrációs forma előírásaiént nevesíti – legfeljebb az Európai Unió Bíróságának joggyakorlata által elismert közérdekű célból – például a Közös Agrárpolitika (ezt a magyar szakirodalomban *Korom Ágoston* az EU pozitív integrációs formájaként nevesíti) céljainak megvalósítása érdekében – korlátozza, olyan intézkedésekkel, amelyek nem helyettesíthetők a tőke szabad áramlását kevésbé korlátozó intézkedésekkel. Ezekre tekintettel állapította meg *Korom Ágoston*, hogy az uniós jog a tagállamok mozgásterét saját földforgalmi szabályaik kialakítására a negatív, illetve pozitív integrációs szabályok metszéspontjában határozza meg.<sup>11</sup>

II. Az átmeneti időszak lejártát követően a magyar jogalkotó komoly energiát fordított arra, hogy a korábban a földforgalmi korlátozások megkerülésére kötött – köznapi elnevezéssel összefoglalóan zsebszerződéseként hivatkozott – jogügyle-

---

és a mezőgazdasági termelési viszonyok korszerű rendezése. *Magyar Közigazgatás*, 1994/8, 489–497.

- <sup>8</sup> A magyar jogirodalomban ezen átmeneti időszak kapcsán többen is kritikus véleményét fogalmazták meg; ezek közül az egyik legmarkánsabbat *Fodor László* vetette fel: „*ket-tős mérce, amit az EU az új tagállamok rovására alkalmaz. Álságos volta többek közt abban rejlik, hogy a földárak felzárkóztatására (is) adott 7 esztendő esélyét a (korábbi tagállamokénál) jelentősen alacsonyabb támogatási szint kikötésével rontja, rontotta*”; *FODOR László*: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 124.
- <sup>9</sup> 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. *JAEL*, 2010/9, 48–51, 55, 59–60.
- <sup>10</sup> A magyar szabályozásnak az uniós jogon túl más előírásokat is figyelembe kellett vennie, így az emberi jogokat, például a tulajdonhoz való jogot; lásd ezekről: RAISZ Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában. In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 241–253; TÉGLÁSI András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben. *Jogtudományi Közlöny*, 2015/3, 148–157.
- <sup>11</sup> KOROM Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. In: KOROM Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*. Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Budapest, 2013, 14. Vö. KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken*. 2014 (szerk.: SZALMA József), VMTT, Újvidék, 2015, 120–173.

tek ne tudjanak realizálódni.<sup>12</sup> Ezen kormányzati törekvés a szomszédos államok közül Ausztriával konfliktushoz vezetett.

Az új magyar szabályozás nagyban hasonlít azon európai országok szabályozásához, amelyeket *Prugberger Tamás* az ún. *átfogóan szabályozó kötött modellre* épülő rezsimekként nevesített.<sup>13</sup> E modell szigorú szabályokat határoz meg a mezőgazdasági földek, illetve mezőgazdasági üzemek tulajdonszerzése, használata és öröklése esetében. Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy a magyar földforgalomra vonatkozóan egyelőre nem kerültek elfogadásra speciális *törvényes öröklési szabályok*<sup>14</sup> (végintézkedéssel kapcsolatos szabályok viszont léteznek), és hasonlóan hiányoznak a mezőgazdasági üzemekre<sup>15</sup> vonatkozó végleges részletszabályok is. Utóbbi elfogadásának elmaradását az is indokolja, hogy a magyar alkotmány a földek vonatkozásában három szabályozási tárgyat (köztük a mezőgazdasági üzemeket) sarkalatos szabályozási körben nevesít, és jelenleg a kormányzó pártoknak nincs meg az ehhez szükséges többségük.<sup>16</sup> Amikor még megvolt a szükséges kétharmados többség, csak az egyik szabályozási kört fogadták el, nevezetesen a *ter-*

<sup>12</sup> A magyar jogirodalomban ezzel a témakörrel elsőként *Olajos István* és *Szalontai Éva* foglalkozott; lásd OLAJOS István–SZALONTAI Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzések területén. *Napi Jogász*, 2001/7, 3–10. Később *Bányai Krisztina* ügyészként folytatott részletes kutatást ennek kapcsán; lásd BÁNYAI Krisztina: Theoretical and practical issues of restraints of land acquisition in Hungary. *JAEL*, 2016/20, 5–15. doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; BÁNYAI: A zsebszerződések ügyészi szemmel. *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62–71; BÁNYAI: A zsebszerződések a jogi környezet változásainak tükrében. *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 13, 2014, 7–33; lásd még CSAK Csilla–HORNYÁK Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei. *Östermelő*, 2014/2, 10–11; KOC SIS Bianka Enikő: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló joggyületek és a naturalis obligatio kapcsolata. *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 16, 2015, 241–258.

<sup>13</sup> PRUGBERGER Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében. In: *Agrárjog I* (szerk.: PRUGBERGER Tamás), Bíbor Kiadó, Miskolc, 1999, 81–116.

<sup>14</sup> A mezőgazdasági földek (illetve üzemek) speciális törvényes öröklési szabályai mellett többen (például *Hornyák*, *Prugberger*, *Szilágyi*) is érvelnek (és amivel jelen sorok szerzője is egyetért); lásd HORNYÁK Zsófia: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben. In: *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma*. ÁJK szekciókiadványa (szerk.: SZABÓ Miklós), ME TNRT, Miskolc, 2016, 131–135.; HORNYÁK Zsófia–PRUGBERGER Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai. In: *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai* (szerk.: JUHÁSZ Ágnes), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2016, 58; SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/klsm, 1, 109.

<sup>15</sup> A mezőgazdasági üzemek magyar viszonyok közötti szabályozásának lehetőségeit veszi számba: KURUCZ Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról. *Gazdálkodás*, 2012/2, 118–130.

<sup>16</sup> Hasonlóan sarkalatos törvényi szabályozást igényelne az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre vonatkozó törvény elfogadása, de ezidáig az sem történt meg.

*mőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzésének, valamint hasznosításának korlátaira és feltételeire* vonatkozó törvényeket. E körben született meg a minden elemében sarkalatosnak minősülő, mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), és a csak részben sarkalatos törvénynek minősülő, előbbi törvényt kiegészítő 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.).<sup>17</sup> A két törvényre tekintettel fontos megjegyezni, hogy jelen írásban, amikor mezőgazdasági földet (vagy földet) említünk, akkor azon az erdőgazdasági földeket is értjük. Az új szabályozás legfőbb sajátosságai, jellemzői az alábbiakban foglalhatók össze:<sup>18</sup>

(a) A magyar földforgalmi rendszer a fent nevesített sarkalatos (Fftv.), illetve részben sarkalatos (Fétv.) törvényen kívül számos más jogszabályra is épít, ezáltal a magyar földforgalmi szabályok a magyar jogrendszernek egy meghatározó, jelentős területévé váltak. Az osztott szerkezetű (sarkalatos törvény, törvény, kormányrendelet stb.) földszabályozási struktúra mellett jelentős szerepe van más jogterületek kapcsolódó szabályozásának is, mint például a pénzügyi jogi szabályozás keretében az adójogi szabályozásnak – ahogy arra Nagy Zoltán is rámutatott.<sup>19</sup>

(b) A földforgalmi rendszer végrehajtásában számos szervezet kap aktív szerepet. (b1) Az államigazgatás jelentős többletfeladatot kapott. Földtulajdonszerzés kapcsán eddig is fontos szerepe volt az ingatlan-nyilvántartási hatóságoknak (ugyanis Magyarországon az ingatlanon fennálló tulajdonjog – főszabály szerint – az ingat-

<sup>17</sup> Az új földforgalmi rendszer elfogadásának részleteit foglalja össze: SZILÁGYI, János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken. *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44–47.

<sup>18</sup> Az új magyar földforgalmi szabályozás kapcsán több szerző is publikált már idegen nyelvű összefoglalókat, amelyek közül különösen az alábbi munkákra érdemes felhívni a figyelmet: CSÁK, Csilla–KOC SIS, Bianka Enikő–RAISZ, Anikó: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure. *JAEL*, 2015/19, 32–43; JAKAB, Nóra–SZILÁGYI, János Ede: New tendencies in connection with the legal status of cohabitants and their children in the agricultural enterprise in Hungary. *JAEL*, 2013/15, 52–57; OLAJOS, István–SZILÁGYI, Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013. *JAEL*, 2013/15, 101–102; HOLLÓ, Klaudia–HORNYÁK, Zsófia–NAGY, Zoltán: Die Entwicklung des Agrarrechts in Ungarn zwischen 2013 und 2015. *JAEL*, 2015/19, 56–64. Jelen cikk ezen részében közölt összefoglalójának alapját Szilágyi János Ede következő tanulmányai képezték: SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi rendszer általános bemutatása. In: *Agrárjog* (szerk.: SZILÁGYI János Ede), Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 64–74, és SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi rendszer tulajdonszerzési előírásai. In: *Agrárjog* (szerk.: SZILÁGYI János Ede), Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 74–95. Vö. BOBVOS Pál–HEGYES Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*. SZTE ÁJK, Szeged, 2015.

<sup>19</sup> CSÁK, Csilla–NAGY, Zoltán: Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 2011/2, 541–549, és NAGY Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai. In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 187–198.

lan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre). Az új szabályozás ezen túl viszont – főszabály szerint – mind a földtulajdonszerzést, mind pedig a földhasználati szerződéseket előzetes (állami) hatósági jóváhagyáshoz kötötte.<sup>20</sup> (b2) Az elővásárlási és előhasznóbérleti jogok gyakorlásában ezen túl az illetékes települési önkormányzatok szerveinek is jelentős többletfeladata van (hasonló szerepük egyébiránt a korábbi földforgalmi szabályozásban is volt). (b3) Az új szabályozás által létrehozott új intézmény – a más országok (így Ausztria<sup>21</sup>) szabályozásából ismert – helyi földbizottságok, amelyek az adott ügylettel érintett település gazdálkodói közösségének szervezetei, és amelyeknek földtulajdonszerzés kapcsán kialakított véleményük több esetben kötik az államigazgatási szervet az előzetes hatósági jóváhagyás kapcsán. A helyi földbizottságok magyar jogrendszerbe történő beillesztésének – például alkotmányjogi – nehézségeire *Olajos István* hívta fel a figyelmet.<sup>22</sup>

(c) Az új földforgalmi rezsím a földszerzések széles körére állapít meg speciális szabályokat (a tulajdonszerzés legkülönbözőbb jogcímeire, a haszonélvezetre, hasznóbérletre stb.). A legfontosabb kivételi kör, amelyre az új földforgalmi szabályok nem terjednek ki, hanem az általános polgári jogi szabályok vonatkoznak rá, a törvényes öröklés.

(d) Az új földforgalmi rezsímben mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésében egyértelműen a földművesek preferáltak. Ezek olyan ekképpen nyilvántartásba vett természetes személyek, akik valamely EU tagállam (beleértve Magyarországot is) vagy EGT-ben részes állam állampolgárai, vagy nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárai. A földművessel szemben elvárt a megfelelő mező- vagy erdőgazdasági szakirányú képzettség, vagy ennek hiányában a megfelelő, legalább hároméves mező- vagy erdőgazdasági tevékenységben szerzett tapasztalat. Fontos megjegyezni, hogy – bizonyos szűk kivételektől eltekintve (pl. magyar állam) – jogi személyek nem szerezhetik meg föld

<sup>20</sup> Részleteiben lásd CSÁK Csilla: Az új magyar földforgalmi szabályozás és hatása a földtulajdoni és használati viszonyokra – hatósági jóváhagyás, mint a rendelkezési jog korlátozása. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken*. 2013 (szerk.: SZALMA József), VMTT, Újvidék, 2013, 156–169.

<sup>21</sup> Az osztrák szabályozásról jelentetett meg több magas színvonalú cikket *Hornják Zsófia*, amelyben felhívja a figyelmet a magyar és osztrák földbizottságok közötti különbségre is: „A helyi földbizottság Vorarlberg tartományban is létező testület, ám ott nemcsak véleményadás a feladata, hanem bizonyos esetben ő maga dönt az engedély megadásának kérdésében.”; HORNYÁK, Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg. *JAEL*, 2014/17, 68, és HORNYÁK, Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse. *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 96.

<sup>22</sup> Minderről lásd OLAJOS István: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról. *Jogesetek Magyarázata*, 2015/3, 17–32, és OLAJOS, István: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen. *Agrar- und Umweltrecht*, m. a.

tulajdonjogát. A földhasználatban is a földművesek a preferáltak, de itt már megjelenhetnek a mezőgazdasági tevékenységhez szorosan kötődő jogi személyek, az ún. mezőgazdasági termelőszervezetek is.

(e) Az új földforgalmi rezsím is – hasonlóan a korábbi földszabályozáshoz – korlátozza a megszerzhető mezőgazdasági föld nagyságát. Ez például egy földműves esetén – főszabály szerint – azt jelenti, hogy tulajdonába és hasznélvezetébe maximum 300 hektár föld kerülhet, míg használatában (az előző kategóriával együtt) maximum 1200 hektár (kivételesen 1800 hektár) lehet.

(f) Az új földforgalmi rezsímben felértékelődött az előzetes nyilatkozattételi rendszer szerepe. Így földszerzéskor például arra is kötelezettséget kell vállalnia egy földművesnek, hogy a földet mezőgazdasági vagy erdőgazdasági célra fogja – főszabály szerint – személyesen használni.

(g) Az új földforgalmi rezsímben az elővásárlási és előhaszonbérleti jog még hangsúlyosabbá és nagyon komplexszé is vált. Több más mellett előnyt élveznek e jogok sorrendjében a helyi földművesek.

III. Az új földforgalmi rendszer hatálybalépését követően számos alkotmánybíróági eljárás indult. Ezekben megtörtént a földforgalmi rezsím átfogó áttekintése és egyes intézményeinek vizsgálata is.<sup>23</sup> Néhány esetben az Alkotmánybíróság megállapította bizonyos rendelkezések alkotmányellenességét is; ezen ügyekben az egyik ilyen problémás kérdéskör a már említett helyi földbizottságok szabályozása volt. A rendes bírói fórumok előtt az új földforgalmi rezsím jogvitái elsőként a közigazgatási bíróságok előtt tűntek fel, és az új szabályozás számos kérdést vetett fel.<sup>24</sup> A polgári jogi jogviták viszont még csak most érkeznek meg a rendes bíróságok polgári ügyszakába. A magyar földforgalmi polgári jogviták egyik sajátossága, hogy azok a Nemzeti Agrárkamara mellett működő választottbíróság előtt is megjelenhetnek, amire van is példa; ilyen esetekben nagy valószínűséggel a választottbírósági eljárás gyors lefolyása az, ami arra ösztönzi a feleket, hogy ne a rendes bíróságok előtt keressék igazukat. Mint ahogy arra *Csák Csilla* többször is rámutatott, a választottbírósági eljárás igénybevételenek lehetősége azonban nem teljes körű, vannak korlátai: például a felek alávetése szükséges (választottbírósági kikötés), illetőleg a nemzeti vagyona tartozó állami földek esetében nem alkalmazha-

<sup>23</sup> A legfontosabb alkotmánybíróági ügyeket nevesíti *Szilágyi János Ede*, aki ezek közül a legfontosabb, elvi jelentőségű döntésnek a 17/2015. (VI. 5.) AB-határozatot tekinti; SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi rezsímet befolyásoló tényezők. In: *Agrárjog* (szerk.: SZILÁGYI János Ede), Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 48–49. Vö. BOB-VOS Pál–FARKAS CSAMANGÓ Erika–HEGYES Péter–JANI Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme. In: *Számadás az Alaptörvényről* (szerk.: BALOGH Elemér), Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2016, 31–40; CSÁK Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja. In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: CSÁK Csilla), Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 69–79.

<sup>24</sup> A helyi földbizottságok kérdése itt is komoly fejtörést okozott a jogalkalmazásban; lásd például 2/2016. (III. 21.) KMK vélemény, *Bírósági Határozatok*, 2016/6.

tó.<sup>25</sup> Mind a rendes, mind pedig a választottbírói gyakorlat tudományos feldolgozása időszerű immáron.

IV. Több, 2004-ben (Lettország, Litvánia, Szlovákia), illetve azt követően (Bulgária) csatlakozott tagállammal szemben is kötelezettségszegési eljárást indított az Európai Bizottság, köztük Magyarországgal szemben is. A jogtudomány ennek kapcsán arra hívja fel a figyelmet, ez részben annak is betudható, hogy az uniós jog által biztosított birtokpolitikai keretek kapcsán felvetődik egyfajta értelmezési bizonytalanság,<sup>26</sup> illetve egyes magyar szerzők (*Korom Ágoston* és *Bokor Réka*) átláthatósági és transzparencia problémákat is felvetnek.<sup>27</sup> Mindezen túl van szerző (*Szilágyi*), aki e nagyszámú kötelezettségszegési eljárást szokatlannak tartja a földügyben, tekintettel arra, hogy a korábbi európai uniós bírósági ítéletek tipikusan (ha nem is kizárólagosan) előzetes döntéshozatali eljárásban születtek.<sup>28</sup> (*Szilágyi János Ede* egyébiránt arra is felhívja a figyelmet,<sup>29</sup> hogy az Európai Unió Bíróságának határon átnyúló földszerzések tárgyában hozott ítéleteiben megnyilvánuló értékelési szempontok – pl. közérdekű cél, az intézkedés helyettesíthetősége – milyen sokban hasonlítanak azon értékelési szempontokra, amelyet az USA szövetségi bíróságai alkalmaznak hasonló ügyekben.<sup>30</sup>) A 2015-ös CEDR potsdami konferencia II. munkabizottsága egyébiránt rávilágított arra, hogy napjainkban a határon átnyúló földbirtokpolitikai kérdések az EU számos tagállamát foglalkoztatják, ezért a kérdés nem megfelelő rendezése „az integráció lazulásához vezethet”, a sikeres rendezés viszont „megszüntetheti a bizonytalanságot és elmélyítheti az integrációt”.<sup>31</sup>

Ami a Magyarország ellen indított kötelezettségszegési eljárást illeti, fontos megjegyezni, hogy az lényegében két külön eljárás. Van egy speciális eljárás a

<sup>25</sup> CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia: A jogviták rendezésének eljárási kérdései a földforgalom körében: (Választott) bírósági keretek, *Őstermelő: Gazdálkodók Lapja*, 2014/4, 5–7.

<sup>26</sup> Lásd a CEDR Potsdami Kongresszus II. munkabizottsága konklúziójának (ezen részében elfogadott) I. 2. részének vonatkozó észrevételét: „Ez a helyzet egyértelműen rámutat az uniós földbirtokpolitika néhány bizonytalanságára”; közzétéve: SZILÁGYI, János Ede: Conclusions. *JAEL*, 2015/19, 93; lásd még erről KOROM: i. m. 20–22; CSÁK–KOC SIS–RAISZ: i. m. 38–40.

<sup>27</sup> KOROM Ágoston–BOKOR Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban – Transzparencia és egyenlő elbánás. In: *Honori et Virtuti* (szerk.: GELLÉN Klára), Iurisperitus, Szeged, 2017, 265–267.

<sup>28</sup> SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi rezsimet befolyásoló tényezők. In: *Agrárjog* (szerk.: SZILÁGYI János Ede), Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 58.

<sup>29</sup> SZILÁGYI János Ede: Az Egyesült Államok és szövetségi államainak mezőgazdasági földtulajdon szabályozása a határon átnyúló földszerzések viszonylatában. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/klsm, 2, 575–576.

<sup>30</sup> Az USA rendszeréről lásd részleteiben Margaret ROSSO GROSSMAN: *Rural Areas: Legal framework and implementation, Report for the United States*. XXVIII European Congress of Agricultural Law of the CEDR, 17–20, (23. III. 2017): [www.cedr.org](http://www.cedr.org)

<sup>31</sup> Lásd a CEDR Potsdami Kongresszus II. munkabizottságának konklúziójának (ezen részében elfogadott) I. 2. részét; közzétéve: SZILÁGYI, János Ede: Conclusions. *JAEL*, 2015/19, 93.



földforgalmi rezsim átmeneti szabályai között rendezett bizonyos haszonélvezeti ügyekben, és van egy eljárás, amely a földforgalmi rezsimet átfogó jelleggel vizsgálja. A következőkben ez utóbbi átfogó ügygel foglalkozunk részleteiben, meghozza *Andréka Tamás* és *Olajos István* tanulmányára hagyatkozva.<sup>32</sup> Az átfogó ügyben az Európai Bizottság először több olyan jogintézmény kapcsán is megindította előzetes vizsgálatát, amelyeket később – a magyar kormányval folytatott egyeztetések során – EU-konformnak talált. Ilyen jogszerűnek ítélt magyar intézmények (a) a helyi földbizottság eljárásbeli szerepére, (b) a földszerzési és birtokmaximumra, (c) az elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultsági rendszerre, illetve (d) a haszonbérlet időtartamára vonatkozó rendelkezések köre. A jelenleg is zajló kötelezettségszegési eljárásban ugyanakkor a következő nemzeti korlátozások uniós szintű jogszerűségét az EU Bizottság továbbra is vitatja: (a) a bel- és külföldi jogi személyekre egyaránt vonatkozó szerzőképtelenség és átalakulási tilalom, (b) a földművesek szakismereti követelménye, (c) a külföldön megszerzett gyakorlat el nem ismerhetősége, (d) a személyes művelési kötelezettség, (e) az adásvételi szerződések előzetes jóváhagyására vonatkozó feltételek objektivitása. A kifogásolt kérdések közül különösen a jogi személyek szerzőképtelensége az, amely a jelenlegi magyar földforgalmi rezsim lényegi intézményének tekinthető, és *Andréka Tamásék* szerint ezen intézmény esetében a „cél a gyakorlatban ellenőrizhetetlen összetett tulajdoni láncolat kialakulásának a megakadályozása, ami ellentmondana a vidék népességmegtartó képességének megőrzésére irányuló célnak, ugyanis nem lenne ellenőrizhető a birtokmaximum és az egyéb szerzési feltételek betartása.”<sup>33</sup>

Az előzőleg említett kötelezettségszegési eljárások mellett időközben megindult Magyarország ellen az első kötelezettségszegési eljárás is földügyben (az ún. szombathelyi-ügy), amely eljárásának és az esetlegesen azt követő további előzetes döntéshozatali ügyeknek hasonlóan komoly hatásuk lehet a magyar földforgalmi szabályozás további sorsára, mint a kötelezettségszegési eljárásoknak.

V. Napjainkban a magyar jogtudomány (lásd különösen *Szilágyi János Ede* kutatásait) érdeklődése a nemzetközi szabadkereskedelmi megállapodások (CETA, TTIP) felé fordult, vizsgálva azok lehetséges hatását az európai és magyar földforgalmi rendszerekre. A CETA 2016 nyarán nyilvánosságra került szövegverziója kapcsán *Szilágyi János Ede* vetette fel: „*félő, hogy ha nem pontosítjuk a magyar fenntartás szövegét a mezőgazdasági földekre is kiterjesztve azt, akkor a jövőben a CETA beruházásvédelmi szabályai alapján kanadai állampolgárok, kanadai vállalatok – és a jogi személyeken keresztül, közvetett földszerzőként még ki tudja, hogy ki – is kérhetné a nemzeti elbánás elve alapján magyar földek tulajdonának megszerzését*”.<sup>34</sup> A magyar döntéshozók azonban észlelték ezen hiányosságot, és a CETA 2017 elején az EU Hivatalos Lapjában megjelent szövege immáron megfe-

<sup>32</sup> ANDRÉKA Tamás–OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése. *Magyar Jog*, m. a.

<sup>33</sup> ANDRÉKA–OLAJOS 2017.

<sup>34</sup> SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/klsm, 1, 123.

lelő jogszabályi hivatkozásokkal tartalmazza Magyarország fenntartását a mezőgazdasági földekre vonatkozóan is. Talán annyi megjegyzést érdemes ugyanakkor hozzátenni a II. mellékletben szereplő fenntartásszöveg „megnevezés” címet viselő részéhez, hogy a „termőföld” elnevezés helyett pontosabb lett volna „mezőgazdasági föld” elnevezést használni, illetve néhány szerződésben részes állam példája alapján a fenntartás típusa kapcsán – a „nemzeti elbánás” és „piacra jutás” mellett – érdemes lett volna egyéb típusokra is kiterjeszteni a fenntartást magát – így különösen a „legnagyobb kedvezményes elbánásra” – annak érdekében, hogy a magyar érdekek védelme még teljesebben megvalósuljon.

### **KÖVETKEZTETÉSEK**

A magyar földforgalmi szabályozás számos kérdésköre még nem tekinthető lezártnak. Egyrészt szabályozásra kerülhetnek még olyan sarkalatos törvényi formát igénylő kérdések, mint a mezőgazdasági üzem vagy az integrált mezőgazdasági termelés-szervezés. Másrészt a jövőben speciális szabályok kerülhetnek még elfogadásra a mező- és erdőgazdasági földek törvényes öröklése tárgyában. Harmadrészt kérdéses, hogy az uniós kötelezettség-szegési eljárások végkifejlete nem eredményez-e jogszabály-módosításokat a már meglévő szabályozás (Fftv., Fétv. stb.) körében. Amennyiben mindez a jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozó kérdéskört érinti, akkor jelentős változtatással is lehet számolni. A földforgalmi rezsim jogalkalmazási kérdései terén a bírói gyakorlatban ezidáig a közigazgatási ügyszakban jelentek meg nagy számmal ügyek, mostanra viszont felzárkózni látszanak a polgári ügyszak ügyei is. A rendes bíróságok ítéleteiből már most kitűnik, hogy több ponton is nagy igény van valamifajta egységesítésre. A rendes bíróságok mellett pedig az agrárkamara mellett működő választottbíróság joggyakorlata is érdekes tapasztalatokat hozhat. Végezetül fontos kiemelni, hogy az elkövetkező időszak egyik fontos odafigyelést érdemlő területe a szabadkereskedelmi megállapodásokhoz kötődik, nevezetesen, hogy ezekben milyen helyet kapnak a földforgalmi kérdések.