

István OLAJOS* – Ágnes JUHÁSZ**
The relation between the land use register and the real estate registration
proceeding, with regard to the justification of the lawful land use***

The real estate registration proceeding and the land use registration proceeding are two, usually consecutive proceedings. According to the agricultural and forestry lands, real estate registration proceeding is anticipated by an administrative procedure, within the observance of the provisions of the Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Land (hereinafter TAFL) is examined.

As a result of our law of land transaction, some special problems may arise according to the land use within the agricultural supports. Such a case is, when the ownership expectant attempts to obtain supports based on his land use before the acquisition of the ownership right. In such case, the lawful land use is the prerequisite of the support. In this article, we intend to analyse, if public law expectancy existing between the time of the conclusion of the contract and the time of the ownership right's registration in the real estate register can establish the lawful land use, which serves as the base of the support legal relationship.

1. The classic course of the transmission of ownership right according to agricultural and forestry lands

1.1. The procedure of the agricultural administration body

(a) In this administrative procedure, in the first place, the proceeding authority should examine, if there is such a cause which refers to the non-existence of the parties' agreement on the transmission or which would result the nullity of the transaction, since the transfer was contrary to law. In the first phase of its procedure, agricultural administration body controls the observance of the procedural rules on the practicing of pre-emptive rights. At the same time, it examines the accuracy of the statement, in which the user of the agricultural or forestry land declares that his land use is as his own.

István Olajos – Ágnes Juhász: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use – A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében. *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 164-193 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.164

* Associate professor, University of Miskolc, Faculty of Law, Institute of Civil Law

** Senior lecturer professor, University of Miskolc, Faculty of Law, Institute of Civil Law

*** *This study has been written as part of the Ministry of Justice programme aiming to raise the standard of law education.*

After that, if the authority did not find any problem and, according to the legal provisions, should not deny the administrative acquiescence of the contract concluded by the parties, it determines the rank of those persons who made valid statement on their intention to practice the pre-emptive right. If the statement made by a person having pre-emption right is faulty, he shall be disregarded in the course of the determination of the pre-emption rank. If the contract does not contain an appropriate statement on the intention to practice the pre-emptive right, it shall be examined if a cause for the nullity or the non-existence of the contract occurs according to this deficiency.¹ The agricultural administrative body also shall examine the supporting statements made by the chamber. Such statements can be contested in a separate procedure.²

(b) In the second phase of the administrative procedure, agricultural administrative body duplicates the process of the chamber proceeded against the supported persons. Both the administrative decision designating the party entitled to conclude the contract and the approval about this act is to be placed on the contract sample are made at this time.³

¹ See Olajos István: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice, *Journal of Agricultural and Environmental Law (JAEL)*, 2017/23, 99-103, 112-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91

² Land transaction provisions on the local land committees are not entered into force in the lack of the executive acts. TAFL disposed to create the local land committees by settlements. However, TAFL stated that in such case, if the local land committees would not been created, their tasks should be done by the local bodies of the Hungarian Agrarian Chamber (HCA). The local bodies are determined by the statute of the HCA. The HCA's local body is the county presidency, which has its own organisation and has independent competency.

³ According to the Hungarian literature relating to the law of land transaction see Alvincz József: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hitelben írás a Hitelben, *Hitel*, 2013/6, 111-121; Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8, 410-424; Anka Márton Tibor: Egymás ellen ható kodifikációk (Polgári Törvénykönyv és földforgalom), *Gazdaság és jog*, 2015/10, 13-19; Bányai Krisztina: A zsebszerződések ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71; Bányai: A zsebszerződésekről a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/13, 7-33; Bányai: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *JAEL*, 2016/20, 16-27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása* (PhD Thesis) Miskolc, 2016; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica*, 2004/3, 1-25; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *Földjogi szabályozások*, JATEPress, Szeged, 2014; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, SZTE ÁJK – JATE Press, Szeged, 2015; Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: Balogh Elemér (edit.): *Számadás az Alaptörvényről*, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2016, 31-40; Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országba, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 819-832; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31; Csák: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in:

Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák – Hornyák: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák – Hornyák: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158; 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; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: Csák (edit.): 2010, 115-130; Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra, *JAEL*, 2016/20, 64-77, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.50; Gyurán Ildikó: A földforgalmi törvény bírói gyakorlata, in: *A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. gyakorlati alkalmazása* c. konferencián elhangzott előadás, Miskolci Törvényszék, 2016. október 14.; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (edit.): *Reformatio iuris cooperandi*, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2009, 199-207; Holló Klaudia – Hornyák Zsófia – Nagy Zoltán: Az agrárjog fejlődése Magyarországon 2013 és 2015 között, *JAEL*, 2015/19, 73-87; Hornyák: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*, 2014/17, 62-76; Hornyák: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97; Hornyák: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (edit.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: ÁJK szekciókiadványa*, Miskolc, 2016, 131-135; Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (edit.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Novotni Alapítvány, Miskolc, 2016, 47-58; Keller Ágnes: A termőföld (mező- és erdőgazdasági földek) forgalmára vonatkozó új szabályozás ügyési szemmel, *Ügyészek Lapja*, 2013/6, 191-198; Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből, *JAEL*, 2014/16, 111-127; Kocsis: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258; Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Nemzeti Közszerződések, Budapest, 2013, 11-166; Korom Ágoston – Gyenei Laura: The compensation for agricultural land confiscated by the Benes decrees in the light of free movement of capital, in: Láncoş Petra et al (edit.): *Hungarian Yearbook of International Law and European Law 2014*, Hague, Eleven International Publishing, 2015, 289-306; Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-130; Kurucz: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (edit.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Újvidék, VMTT, 2015, 120-173; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák (edit.) 2010, 187-198; Roland Norer: General report Commission III – Scientific and practical development of rural law in the EU, in states and regions and in the WTO, in: Richli, Paul (coord.): *L'agriculture et les exigences du développement durable*, Paris, L'Harmattan, 2013, 367-387; Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom (edit.) 2013, 121-135; Olajos: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez

1.2. The steps of the real estate registration proceeding in the case of agricultural and forestry lands

(a) After that, the real estate registration procedure begins. The procedure's final result is a decision, upon which the transmission of the ownership right occurs.⁴

kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55; Olajos: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek Magyarázata*, 2015/3, 17-32; Olajos: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen, *Agrar- und Umweltrecht*, 2017/8, 284-291; 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; Olajos: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice, *JAEL*, 2017/23, 91-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91; Orlovits Zsolt (edit.): Földforgalmi szabályozás, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/6-7, 62-65; Papik Orsolya: „Trends and current issues regarding member state's room to maneuver of land trade” panel discussion, *JAEL*, 2017/22, 132-145, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.132; Raisz Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák (edit.) 2010, 241-253; Raisz: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica (PUMSJP)*, 2017/35, 434-443; Tanka Endre: Történelmi átlátnézet a magyar posztszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/1, 109-136; Téglási András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben, *Jogtudományi Közlöny*, 2015/3, 148-157; Szilágyi János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands, *JAEL*, 2017/23, 148-182, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.148; Szilágyi: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzése, *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/2, 69-577; Szilágyi János Ede: Rapport général de la Commission II, in: Roland Norer (edit.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*, Nomos, Baden-Baden, 2017, 175-292; Szilágyi – Raisz – Kocsis: New dimensions of the Hungarian agricultural law in respect of food sovereignty, *JAEL*, 2017/22, 160-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravnih Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/zrpfns50-12226; Szilágyi: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

⁴ About the real estate registration procedure see Lugosi József: Az ingatlan tulajdonjoga adásvétel útján történő megszerzésének ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése az ingatlan-nyilvántartási és a közigazgatási hatósági eljárás tükrében, *Magyar Jog*, 2010/2, 94-102; Boros Gizella: Ingatlan-nyilvántartási specialitások és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) összevetése, *Geodézia és Kartográfia*, 2009/4, 24-29; Süliné Tózsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, *Magyar Jog*, 2010/8, 479-487.

This legal act has constitutive effect, it means that at the end of this procedure the acquirer's ownership right becomes perfect. This procedure can be divided into three main phases.

The procedural elements of the first preparation phase are the formation of the contract between the parties, the lawyer's compulsory participation (which is based on either mandate contract or authorisation), the filling and the handing of the real estate register application.

If this phase takes place in the presence of the applicant or the representative in affair, a further (controlling) phase is inserted, which is pursued by the administrative officer of the authority. The officer controls the paying-in of the administrative procedural charges, the initiation of the priority processing and the certification of the conditions of the personal exemption. In the control part of the application it shall be indicated, if the control was pursued in the presence of the applicant. On the second page of the application the main data of the real estates involved in the procedure shall be indicated. These data play a significant role in the determination of the measure of the administrative procedural charge.

(b) In the first phase of the official procedure, the above mentioned controlling of the administrative officer and the handing of the application are entwined with each other. Most of the district land offices do not accept the application, if it is deficient or it contains not the appropriate measure of the administrative procedural charge. After the take-over of the application, the applicant indicated as client or the representative is to be notified about the starting of the procedure. Then, the application gets a reference number and the fact and the date of the starting of the procedure is to be recorded as index in the TAKARNET system.⁵ Thereafter, the second phase, the administrator's proceeding begins. After the signing, the extent of the administrator's measure is to be determined. It depends on the purchase price, since above a certain price the head of the department has control over the case. In other cases, the administrator adopts the decision according to the power for issuance facilities.⁶ Decisions from the district land office are always signed by the head of the office.

(c) First, the administrator examines, if there was a priority processing, the administrative procedural charge was paid in and the measure of the charge was appropriate. Moreover, the administrator examines, if (a) the applicant can be a client, (b) the applicant has civil law legal subjectivity or capacity to acquire, (c) the application and the document are compatible, and (d) the document complies with the provisions of the Hungarian Civil Code⁷, real estate, (e) register act⁸ and other sectoral act.

⁵ Dárdai Sándor: A széljegyzés elmulasztásának joghatálya, *Jogtudományi Közlöny*, 1876/31, 306. The omission of the index does not effect the order of rank of the arrangement, but can establish the liability for the actions of administrative authorities. See Legf. Bír. Kfv. IV. 37 226/2005, *Közigazgatási-Gazdasági Döntvénytár*, 2006/5, 26-28.

⁶ Takács József: A kiadmányozás és a főnöki ellenőrzés egyszerűsítése, 1948/3-4, 267-268; Pusztahelyi Réka: *Ingatlan-nyilvántartási jog*, Novotni Kiadó, Miskolc, 2014, 121-128.

⁷ Act V of 2013 on the Civil Code (HCC).

⁸ Act CXLI of 1997 on Real Estate Registration (RER).

In the course of this controlling procedure, the administrator shall review the list of the application and its enclosures. If the parties' contract does not require for the consent of the agricultural administrative body, the fulfilment of the formal requirements prescribed by the law of land transaction shall be examined and taken into account in the real estate registration procedure. Contrary to this, the above mentioned requirements shall not be examined, if the contract requires for the consent of the agricultural administrative body. In the case of such contracts, the real estate supervisory authority takes the approval made by the agricultural administrative body into account. If the application of interim measures (provision of additional information, abeyance or suspension of the proceeding) is not needed, the decision of first instance is born. The formal legal force of this decision generates the ownership right.⁹

1.3. The registration of the land use based on ownership right

After 2nd May 2014, the acquirer of the property can use his land upon his registered ownership right, if after the birth of the order on the registration he fills the land use registration form and initiates the registration of the acquired agricultural or forestry land to the land use register by virtue of ownership right.¹⁰

1.4. Summative remarks

(a) The above mentioned proceeding takes place, if parties agreed that the whole purchase price is to be paid only after the agricultural administrative body gives its consent to the contract and the accession of the land also takes place after this legal act of the authority. However, since the parties act according to the civil law provisions, in their contract they have to make clear, how the situation be handled, if original buyer paying advance is to be substituted by the person entitled for pre-emption. Contractual parties shall agree, if the paid advance shall be reimbursed to the original buyer by the seller or by the person entitled for pre-emption, who enters to the contract. According to the practicing of the pre-emptive right, this is a significant step, since it refers to the conditional effect of the contract. In our opinion, this is the reason why this provision should be essential in the contract.

(b) Contrary to this, classical sales contract has four essential elements: the seller and the buyer (i.e. the parties), the object of the sale, the price and the way of its paying. Thus, if the person of the buyer is marked as conditional by the text of the contract, the administrator of the land office, who follows a strict interpretation, would

⁹ Referring to the administrative practice of the Miskolc District Office, István Olajos summarized the administrator's proceeding. See Olajos István: *Mezőgazdasági nyilvántartások*, in: Szilágyi János Ede (edit.): *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 168-188. Hereinafter referred as Olajos (2017).

¹⁰ See Pusztahelyi Réka: *Földhasználati nyilvántartás in: Ingatlan-nyilvántartási jog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2014, 117-120. and Olajos 2017, 178-183.

reject the application without the provision of additional information, because the contract is contrary to the provisions of the HCC on the sales contract. For this reason, not only the enclosure of the original, with an approval inserted contract is needed, but the lawyer shall duly designate the person of the seller, in order to the successfulness of the real estate registration proceeding.

(c) Nevertheless, the buyer's statement, in which he declares that he uses the acquired land according to the it's land use destination and as his own, is also an essential element of the contract. In this case, the person acquiring a land more than one hectare is also agricultural producer, who can independently pursue his activity, because it is ensured by either his qualification or his turnover originating agricultural activity.

A land use is independent, if the owner gives the land to use upon either of the legal titles recognised by the TAFI, to either a company owned by him at least in 25 percent or to one of his close relatives.¹¹

Thus, after May 2014, the land shall be given to regulatory use,¹² if the owner gives his land to the use of a third person beyond the above listed persons and this is to be revealed during the control of the owner's acquisition. Therefore, the land use based

¹¹ About the interpretation of the acquirer party see Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158; 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; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Szilágyi János Ede: Rapport général de la Commission II, in: Roland Norer (szerk.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*, Baden-Baden, Nomos, 2017, 175-292; Szilágyi János Ede – Raisz Anikó – Kocsis Bianka Enikő: New dimensions of the Hungarian agricultural law in respect of food sovereignty, *JAEL*, 2017/22, 160-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravni Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/zrpfns50-12226; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

¹² Hornyák Zsófia: A magyar földforgalmi rezsim előírásainak ellenőrzési és szankcionálási rendszere, in: Szilágyi János Ede (edit.) *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 109-117.

on ownership right or having unremunerated nature became determinant in the practice.¹³

2. When the acquisition of the ownership right is anticipated by the registration of the land use

In the Hungarian law of land transactions, several cases occur, in which the former owner, who intends to fully give up the land use, cannot wait for the buyer's real fulfilment until the procedure of the agricultural administrative body ends. In this case, such a situation can emerge, where the buyers purchase the seller's whole land and the object of the agricultural holding will be the object of the sales contract. As the elements of the agricultural holding, not only the agricultural or forestry land, but the residential and farmer buildings laying on the land and keeping an independent real estate shall be transferred. Movables to be transferred are the machines and their belongings, which are necessary to the pursuance of the production and the whole livestock relating to the farming and registered as independent supporting unit.

Moreover, those rights having pecuniary value, which are necessary to the pursuance of certain activities and ensure production-independent support, also can be deemed as an object of the sales contract. Similarly, an object of the sales contract can be such a supporting entitlement, which requires for a several years' use and where the interruption of the production work can lead to the reclaiming of the already paid supports. This kind of sale, i.e. when the land is to be transferred as a whole collection of things (*universitas rerum*) has already been examined by the jurisprudence.¹⁴ Nevertheless, in our law of land transaction there is not a uniform standing point according to this question and the adjudication of the contract arises problems in several cases.

The related provisions of the TAFL regulates only that case, when the purchase of different agricultural and forestry lands are implied in the same sales contract. In such case, in the course of the adjudication of the total (together-counted) purchase

¹³ See Olajos István: A földforgalomhoz kapcsolódó szerződések anyagi és eljárási kérdései, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/1, 381-392.

¹⁴ Kurucz Mihály: A mezei leltár mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében, in: Gellén Klára (edit.): *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*, Szeged, Iurisperitus Bt., 2017, 268-294; Tanka Endre: Mezőgazdasági üzemtörvény a föld nemzeti önvédelmére *Hitel*, 2014/11, 105-128; Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban: Budapest, 2013. júl. 11-én azonos címmel rendezett konferencia szerkesztett előadásai*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 56-76; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136; Orlovits Zsolt: A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése, *Gazdálkodás*, 2008/4, 368-374; Mikó Zoltán: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem *Gazdaság és Jog*, 2004/12, 21-24; Süveges Márta: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozása az olasz jogban, *A budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának actái*, 1990/1, 97-129.

price, the agricultural administrative body only gives its consent, if the lands are neighbouring or they can be reached from the same centre of agricultural operations. However, the mentioned condition fulfils in this case, since the parties transfer the farm's whole substance as a whole collection of things (*universitas rerum*) to ensure the undisturbed proceeding of the agricultural activity. Nevertheless, the lead-time is allowed and realistic in the pursuing of certain plant production, but it is not realistic, if the farm's new owner is obliged to do for the supply of the whole live-stock from the time of the entering into the possession of the farm. In such case the legal act of the transmission and the entering into possession is fully separated. Moreover, the submission of the application for land-based supports can also not be postponed until the time, when the new owner is to be registered in the real estate registration by the real estate supervisory authority.

Hereinafter, through an example, we intend to picture the statics and dynamics of the ownership and use contracts of agricultural and forestry lands. Besides this, using the work of Gyula Eörsi¹⁵ on the questions of the transfer of the ownership, we attempt to follow up which person is entitled to enforce the supporting rights, which relate to the land-use and have pecuniary value.

2.1. Transfer of land as a whole collection of things (*universitas rerum*). An example

In our case, the retiring owner sold his lands and other immovable, rights with pecuniary value and live-stock implied in the same contract. He concluded a share farming contract¹⁶, within he disposed about the upkeeping of the land-relating stock. The contract also covered both the supports related to and separated from the production. The production-related supports of the multiparty contract were available only for the landlord, i.e. the person registered as owner, who carried both the risks originating the supports applications missed and the profit lost because of these applications.

The parties stipulated in the contract that the change of the parties does not concern the effect of the contract, if its amendment is to be made in an appropriate form. Before the signing of the sales contract, the previous owner informed the parties

¹⁵ Eörsi Gyula: *A tulajdonátzállás kérdéséről*, Légrádi Testvérek Rt., Budapest, 1947. Hereinafter referred to as Eörsi (1947).

¹⁶ About the delimitation of the contract types see Bobvos Pál: A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica*, 2002/1-26, 55-79; Olajos István: *A részesművelési szerződés gyakorlati problémái – megjegyzések egy részesművelési szerződés tervezete kapcsán* szakvélemény (31.08.2012.); Olajos István: A megújuló energiával működtetett távhő rendszerek kialakításának földhasználati és társasági jogi alapkérdései, in: Raisz Anikó (edit.) *A nemzetközi környezetjog aktuális kihívásai*, Miskolci Egyetem, Miskolc, 2012, 129-137; Olajos István: A kistelepüléseken létrejövő távhő és termeltetési rendszerek energiaügyi problémái, *Magyar Energetika*, 2012/6, 22-27.

to share-farming about his withdrawing from the contract and proposed to involve his legal successor to the share farming contract as landlord.¹⁷

The contracting parties agreed in the amendment of the contract. Since the amendment of the use contract did not concern nor the duration of the contract, neither the amount of the usage fee. Besides this, the contract did not require for the consent of the authority, therefore the competent authority of land affairs, which keeps the land use register, registered the amendment of the contract in 8 days after its notification.

However, the approval of the sales contract lasted for much longer, since the contract conclusion was followed by a three-months-long proceeding, in which the entitled persons practiced their pre-emption rights.¹⁸ As the object of the sales contract was a whole collection of things, the together-counted purchase price was so high that parties were sure that none of the entitled persons of pre-emption right would come forward. Nevertheless, the disparity in value did not arise as question in the course of the proceeding of the chamber, because the object of the sales contract was a whole collection of things. Therefore, the parties agreed that the buyer pays the complete purchase price, while the seller gives his consent to the registration of the involved real estates at the time of the contract conclusion and gives the possession of the movable and immovable assets involved in the contract to the buyer's possession and transfer

¹⁷ If the share farming contract does not lead to the cultivation of the land, the contract is contrary to Article 13 of the TAFL, which can arise the (public) invalidity of the contract. Therefore, the existing share farming contract and the statement of the buyer shall be compared in the course of the proceeding of the agricultural administrative body.

¹⁸ In the case of agricultural and forestry lands, the pre-emptive right has special rules. About this question see Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2004/1, 393-403; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis, Acta juridica et po-litica*, 2014/3, 3-25; Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, *Publicationes Uni-versitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2005/2, 511-525; Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, *Közjegyzők közlönye*, 2007/11, 3-14; Pusztahelyi Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, *Miskolci Jogi Szemle*, 2009/2, 96-111; Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis*, 2014/6, 42-59; Juhász Judit: Az elővásárlási jog gyakorlása általában, és a termőföld értékesítése során: konferencia beszámoló, *Advocat*, 2017/1-2, 26-29; Olajos István: Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban, in: Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Leszkoven László – Pusztahelyi Réka (edit.): *Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára*, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2015, 375-386; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (edit.): *Reformator iuris cooperandi – Tanulmányok Veres József 80. születésnapja tiszteletére*, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2009; Hornyák Zsófia: Az elővásárlási jog megítélése, mint a tulajdonjog lehetséges korlátozása az alkotmánybíróság szemszögéből, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/1, 91-110; Bányai Krisztina: Theoretical and practical issues of restraints of land acquisition in Hungary, *JAEL*, 2016/20, 5-27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5

the facilities of beneficial enjoyment. According to the agricultural land in the given case, both the real giving into possession and the consent to registration were made at the end of April 2014, but the pre-emption prior to the proceeding of the agricultural administrative body finished only at the beginning of July. The acquisition of the original buyer was allowed by the agricultural administrative body only on 30th September 2014. Nevertheless, in June 2014, the buyer applied for land-based support for the financial year 2014 upon the share farming contract, which was concluded and registered during that time. Since the buyer was not owner at the time of the application, the body in charge of agricultural and regional development aid refused the application with reference to the lack of valid legal title. It is a question, if the person who entered into possession but still not have ownership right shall be deemed as lawful land user according to the effective land use rules. It also should be answered, if such person is entitled to apply for land-based support.

2.2. Transmission of the ownership in the above mentioned case

In its relating work, Gyula Eörsi considered this process as a static and dynamic unit, where the ownership-wise possession keeps the static status. According to this, the owner recognised by law has the right of use, the right of beneficial enjoyment and the right to dispose over property. By this latter the owner can transfer either his ownership as a whole or any partial right of his ownership.¹⁹ In the case of immovable, the authenticity of the real estate registration enhances the statics of the ownership right, since the real estate registration records shall be construed as authentic proof of registered rights and recorded facts, unless proved otherwise.²⁰

According to the dynamics of the ownership, Eörsi examined two big fields, after he stated that the ownership right has 'intern effect', since the ownership is regulated only by the parties' agreement and the law is not allowed to encroach nor direct, neither indirect way into the questions of the transmission of the risk, transmission of the right to dispose over property and the right to vindicate. Contrary to this, the cogent provisions of the law prevail and result the 'extern effect' of the priority time, the termination of the claims of the creditors of the person transferring ownership right of the land and the opening of the claims of the creditors of the acquiring parties.

¹⁹ See Eörsi 1947, 12-17.

²⁰ About the practical problems of the principle of authenticity see Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, *Magyar Jog*, 2003/5, 257-264; Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, *Acta Facultatis Politico-iuridicae Universitatis Scientiarum Budapestinensis de Rolando Eötvös Nominatae*, 2003/40, 291-318; Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, *Magyar Jog*, 2004/6, 321-332; Kurucz Mihály: A jogorvoslatok és a közhitelesség összefüggése a telekkönyvi rendtartásban, *Jogtudományi Közlöny*, 2007/4, 173-182; Kurucz Mihály: A jogerőhatás és a közhitelesség jogvédelmi hatásainak kollíziója az 1997. évi CXLI. tv. által szabályozott ingatlan-nyilvántartásban, *Magyar Jog*, 2007/8, 458-468.

Thus, parties are fully free to decide that who and from which time is obliged to carry the risk originated from the thing. Although the parties may depart, as a main rule, the carrying of risk transfers at the time of the transmission of the movable thing or the entering into possession in the case of immovable. This rule was confirmed many times by Eörsi.²¹ In our case, the buyer is obliged to carry the risk in any case, since the time of the taking of the possession does not differ from the time of the contract conclusion.

Nevertheless, the right to dispose over the property is more complex. Some elements of this right can transfer by the entering into possession. Such element is the right of use and its transfer to third person. However, according to the 'nemo plus iuris' principle, the right to dispose on the whole can only be transferred at the time of the transmission of the whole ownership right.

The right to vindicate was also analysed by Eörsi through many examples. By this right the seller or the buyer can claim back the thing, if after the real transmission of the thing it gets out of the possession of either of them by virtue of a third person's act. The transmission of this right also based on the parties' agreement. Eörsi took the contractual parties' common interests into account and stated that the most practical is, if the seller becomes entitled to practice the right to vindicate from his entering into possession, while the seller stays also entitled until the last momentum of the transfer of ownership, i.e. until the registration of the ownership right in the real estate register. Thus, in this phase of the proceeding, both of the contractual parties are entitled to practice the right to vindicate. Nevertheless, the most practical is, if the right is practiced by the party who first observes the third person's unlawful and their interests harming possession.

Among the acquisitions with extern effect, priority time has significance, since in our case the existence of any claim of creditor against the seller or the buyer is not known. Eörsi demonstrates the priority by the comparison of the buyer, who concluded the contract with the seller, but did not enter into possession and the second buyer, who acquired the possession indeed, but has no legal title for the possession and did not pay the purchase price to the seller.

In our case, the buyer did not enter into possession, but he acquired the right to vindicate after the conclusion of the contract. The second buyer was already in possession. His possession is lawful, since he acquired the possession of the real estate from the seller. Since the buyer has the right to vindicate, he is entitled to acquire the possession by legal way, i.e. either by protection of possession or action for possession (*actio in rem*). In this latter case, the strength of the legal titles is relevant. As the buyer paid the purchase price and the second seller hold the possession without paying, after the comparing of the legal titles it becomes evident that the entering into possession of the party acquiring for valuable consideration will be lawful.

In the case of immovable, the priority as an external shaping fact prevails in the real estate registration, even if the rights relating to the integrity of the ownership right do not. In this regard, indexing, provisional entry, advance provision of a ranking and the maintaining of ranking are fact to be recorded on its own. Accordingly, the nature of

²¹ Eörsi 1947, 42-45.

the possibility to enforce a later nascent right becomes right in rem. In the case of such recognised facts, good faith and bad faith of the acquirer shall not be examined, since the authenticity of the real estate register substitutes it.²²

In our example, the expectant, who entered into possession, but not acquired ownership is forward in the priority sequencing the owner, who paid the purchased price and has the right to dispose over property. Thus, except the right to dispose over property, expectant has the right to use and the right of beneficial enjoyment. Moreover, excluding the transmission, expectant can practice the right to dispose over property, since he has the right to vindicate against third persons and this right of him is stranger than the original owner's. If the share farming contract is valid, all parties nominated in the contract are excluded by the parties, i.e. only the expectant has the right to submit the application for support.

2.3. Can the 'public law expectancy' be deemed as a circumstance, which bases the lawful land use?

'Public law expectancy' is a situation, which is prior to the 'registration expectancy' created and characterized by Mihály Kurucz. At the beginning of his previously work Kurucz defines that *"the expectancy is a legal situation, which is not the same, but, because of the required successive elements of the state of affairs, similar to the acquisition of a right. It can be deemed as a single stair of the acquisition of the right, which has single legal effects. The expectancy is not a right, but a situation having pecuniary value and legal defence as a subject matter."*²³

Summing up his dogmatic analysis, Kurucz states that *"the 'registration expectancy' inevitably requires the contractual parties' statements on the transfer of the right, which statements should be perfect in each element of them. The perfection of the successive state of affairs depends on the conduct of the acquirer (e.g. buyer)."*²⁴ Compared with this, 'public law expectancy' is a prior status, where parties agreed in the transfer of the ownership and the buyer entered into possession, but his acquisition is conditional, since the original document needs to be issued by the approval of the agricultural administrative body. In the case of the 'public law expectancy', the right of use and the right of beneficial enjoyment prevails according to the classical civil law dogmatic, previously analysed by Eörsi. Accordingly, the 'public law expectant' carries the risk of damages and his priority to claim, i.e. the right to vindicate, is stronger compared to the similar right of the seller's.

Thus, the public law status of the 'public law expectancy', which is built upon the provisions of the TAFIL, is special. Article 38 (1) of the TAFIL contains the

²² Eörsi 1946, 78-82.

²³ „A váromány a jog megszerzésével nem azonos, de az egymást követően beálló tényállási elemek teljesülése folytán abhoz közel álló, a jogszerezési pozíció önálló joghatásokkal bíró lépcsőfokaként elő álló jogi helyzet. A váromány jogvédelemi tartalmú vagyoni értékű jogi helyzet, de nem jog.” See Kurucz 2016, 5., first section.

²⁴ See Kurucz 2016, 16.

exhaustive enumeration of the recognised legal titles of the contract.²⁵ Since the enumeration does not contain the ‘public law expectancy’ as a recognised legal title, the ‘public law expectant’ are not entitled to use the land. Nevertheless, if the expectant confirms his usage by a share farming contract, as we mentioned before, it shall be examined, if he is entitled to dispose with the right of use acquired by him, before the acquisition of the ownership right. The right to dispose over the property can extend to the transfer of the already acquired partial right, therefore the public law expectant can be in the position of the landlord, provided that he has already entered into the possession of the land.

This legal standing point would also prevail, if the share farming contract would be concluded after the formation of the ‘public law expectancy’. The expectancy’s transitional nature is also an important question; therefore, the use contract should refer to the fact that the present form of the contract exists until the expectant becomes owner or the expectancy terminates by virtue of the agricultural administrative body’s negative decision.

2.4. The criteria of the lawful land use in the support procedure

The last question to be examine is, if the public law expectant, who became the party of the share farming contract on the legal title of change of subject, is a lawful land user or not from the viewpoint of the support rules. To answer this question, the provisions of the Act XVII of 2007 on the General Requirements of Agricultural Supports (hereinafter referred to as GRAS).

According to the Article 44 (7) of the GRAS, the conditions of the lawful land use are the followings.

A lawful user shall mean as the following ranking the customer, who or what, expect as regulations on supports provide about this date otherwise, referring to the last day of the deadline for the submission of the application and related to the requested areas (a) was registered as a land user in the Land Use Register; (b) was registered as a family farmer in the registration of family farmers or has an agreement on the establishment of a family farmer and he/she is in it as a family farmer; (c) the lease, leasehold, bargaining, charity land use, recreational purposes land use and sublet contract, furthermore, according to the Article 70 and 76 of the Act CCXII of 2013 on the Provisions and Temporary Rules of Act CXXII of 2013 on the Transactions in Agricultural and Forestry Land (hereinafter referred to as TR), the agreement on land

²⁵ These, by the TAFI recognised, legal titles are the followings: leasehold, share-cropping, share-farming or gratuitous land use, or recreational land use and sub-leasehold regulated in Article 65 of the TR. Among the ‘owner-wise usages’, ownership right, using of joint property upon shared use agreement, administrative drawing report and the use of self-government property are determined by the land use deed as the legal titles of the land use. Public employment, social land program and other titles determined by the Act LXXXVII of 2012 on the National Land Reserves, upon which state property can be used, are further possible legal titles for the using. The exhaustive nature of the legal titles determined by the TAFI is refuted by the practice.

use rules, the mandatory contract based on the Article 18 (5) of the Act LXXXVII of 2010 on National Land Fund (including a contract concluded by a National Park Directorate), as well as a land user based on the temporary order of the court and who is entitled to use the defence area based on a contract; (d) who is registered as a Trustee, Beneficiary in the Real Property Registration or the user of the right of use based on the Article 5:159 of the Act V of 2013 on Civil Code Section, and who is qualified as the successor of the budgetary body registered as a trustee; (e) who is registered as an owner or a cooperative land-use holder in the real property registration; (f) in case of Article 42 (2) Point c) of the Act CXXII of 2013 on the Transactions in Agricultural and Forestry Land the person, who has got a written agreement concluded with the land user registered in the land register; (g) the joint owner on the undivided common property, on the area in excess of his share of ownership, in relation of the area in excess of his share of ownership, if he has not been registered to the land use register through no fault of his/her own and has the written agreement, which entitles to the use of the proportion of the area and the fact of usage is supported by his management logbook; (h) the person on the undivided common property who is not qualified as joint owner, if he/she has not been registered to the land use register through no fault of his/her own and has the written agreement, which entitles to the use of the proportion of the area and the fact of usage is supported by his management logbook; (i) the close relative of land user within the meaning of the points a)-h) (j) who has the certificate issued by the notary in the deadline for submitting an application and certified the fact of the use of the land.

Answering the above question, it shall be stated that according to Article 44 (1) Point a) of the GRAS, Article 67 (4) of the TR declares that in the case, if the land gets into the common use of the contracting parties on the ground of the share farming contract, each of the parties to share-farming is entitled to use the whole, in the using unshared land, i.e. all of them are land user. Moreover, from the viewpoint of the supports, the party of the existing share farming contract, who is not registered yet, shall also be deemed as lawful land user. Thus, in virtue of the former argumentation, the conditions of the certification of the lawful land use, which establishes the entitlement for support, is completely fulfilled by the landlord of our above mentioned example.

OLAJOS István* – JUHÁSZ Ágnes**

A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében***

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás és a földhasználati nyilvántartási eljárás általában egymást követő két eljárás. Az ingatlan-nyilvántartási eljárást megelőző eljárás a mező-és erdőgazdasági földek döntő többsége tekintetében a földforgalmi törvény előírásainak betartásának ellenőrzéseképpen egy közigazgatási eljárás előzi meg.

Földforgalmi jogunk folyományaként az agrártámogatások között felmerülhetnek olyan speciális földhasználati problémák, amikor még a tulajdonjog megszerzését megelőzően próbál meg a tulajdoni várományos a föld használatából adódó cselekményéből támogatásokat érvényesíteni. A fenti esetben a támogatás feltétele a jogszerű földhasználat. A cikk későbbi részében azt próbáljuk meg elemezni, hogy a szerződés létrejötte utáni, de még az ingatlan-nyilvántartási eljárást megelőző közjogi váromány¹ megalapozhatja-e a támogatási jogviszony alapjául szolgáló jogszerű használatot?

1. A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó tulajdonátszállás klasszikus menete**1.1. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása**

(a) E közigazgatási eljárásban a következőket kell az eljáró hatóságnak ellenőriznie: a két fél között létrejött átruházás érvényességi tekintetében nincs-e olyan semmisségi vagy a szerződés létre nem jött voltára utaló ok, melyet jogszabályi rendelkezések megsértése miatt jön létre. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának első szakaszában ellenőrzi a megelőző elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárási szabályainak betartását, és a mező-és erdőgazdálkodási föld sajátjakénti használatáról szóló nyilatkozat hitelességét. Ezek után, ha problémát nem talált, és a felek közötti

István Olajos – Ágnes Juhász: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use – A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében. *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 164-193 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.164

* Egyetemi docens, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar Civilisztikai Intézet

** Egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar Civilisztikai Intézet

*** *A tanulmány az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében valósult meg.*

¹ Kurucz Mihály: Elhanyagolt vagy nem létező jogintézmény: A nyilvántartási bejegyzési váromány, *Közjegyzők Közönye*, 2016/5, 5-29. A szerző a példában szereplő váromány státusát követő un. bejegyzési várományt elemzi. A továbbiakban: Kurucz 2016.

szerződés közigazgatási jóváhagyását nem kell megtagadnia, meghatározza az érvényes elővásárlási jognyilatkozatot tettek közül, az elővásárlásra jogosultak sorrendjét. Ha a jognyilatkozatot az elővásárlásra jogosult tette, és hibás, nem veszik figyelembe az elővásárlási sorrend összeállítása kapcsán. Ha az eredeti szerződésben szerepel nem megfelelő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat, vizsgálni kell, hogy e miatt nem merül-e fel semmisségi, vagy létre nem jött szerződésre utaló ok.² Az elővásárlásra jogosultakra vonatkozó kamarai szerv által kiadott támogató nyilatkozatokat, melyek külön eljárásban megtámadhatóak.³

(b) A hatósági eljárás második szakaszában végzi el a mezőgazdasági igazgatási szerv a támogatott személyekkel szemben a kamarai szerv által elvégzett eljárás megismétlését. A végeredmény: a jelentkezők között a szerződés megkötő személy kijelölésére vonatkozó hatósági határozat, és a biztonsági okiraton készült szerződési példányra vonatkozó záradék.⁴

² Lásd: Olajos István: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, *Journal of Agricultural and Environmental Law (JAEL)*, 2017/23, 99-103, 112-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91

³ A helyi földbizottságra vonatkozó földforgalmi rendelkezések a végrehajtási rendeletek hiánya miatt nem léptek hatályba. A földforgalmi törvényben a helyi földbizottságokat településenként rendelte el létrehozni. Azonban maga a földforgalmi törvény rendelkezett úgy, ha nem jönnek létre a helyi földbizottságok, akkor feladatait az agrárkamara helyi szervei látják el. A helyi szervek meghatározásában a kamara alapszabálya az irányadó. Az agrárkamara önálló hatáskörrel és szervezettel rendelkező helyi szerve az agrárkamara megyei elnöksége.

⁴ A földforgalmi jogra vonatkozó magyar nyelvű szakirodalom tekintetében lásd: A földforgalmi eljárással kapcsolatos irodalmat lásd alább: Alvincz József: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hítelben, *Hítel*, 2013/6, 111-121; Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8; Anka Márton Tibor: Egymás ellen ható kodifikációk (Polgári Törvénykönyv és földforgalom), *Gazdaság és jog*, 2015/10, 13-19; Bányai Krisztina: A zsebszerződések ügyési szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71; Bányai: A zsebszerződések a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensis*, 2014/13, 7-33; Bányai: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *JAEL*, 2016/20, 16-27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása*, PhD-Értekezés, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2016; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica*, 2004/3, 1-25; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *Földjogi szabályozások*, Szeged, JATEPress, 2014; Bobvos – Hegyes: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015; Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: Balogh Elemér (szerk.): *Számadás az Alaptörvényről*, Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31-40; Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országba, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 819-832; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31; Csák: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák – Hornyák: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések

jogkövetkezményei, *Östermelő*, 2014/2, 10-11; Csák – Hornyák: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158; 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; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in.: Csák (szerk.) 2010, 115-130; Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra, *JAEL*, 2016/20, 64-77, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.50; Gyurán Ildikó: A földforgalmi törvény bírói gyakorlata, in: *A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. gyakorlati alkalmazása* c. konferencián elhangzott előadás, Miskolci Törvényszék, 2016. október 14.; Hegyes: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207; Holló Klaudia – Hornyák Zsófia – Nagy Zoltán: Az agrárjog fejlődése Magyarországon 2013 és 2015 között, *JAEL*, 2015/19, 73-87; Hornyák Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*, 2014/17, 62-76; Hornyák: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97; Hornyák: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: AJK szekciókiadványa*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos és Nemzetközi Rektorhelyettesi Titkárság, 2016, 131-135; Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (szerk.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47-58; Keller Ágnes: A termőföld (mező- és erdőgazdasági földek) forgalmára vonatkozó új szabályozás ügyészi szemmel, *Ügyészek Lapja*, 2013/6, 191-198; Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből, *JAEL*, 2014/16, 111-127; Kocsis: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258; Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 11-166; Korom Ágoston – Gyenei Laura: The compensation for agricultural land confiscated by the Benes decrees in the light of free movement of capital, in: Lános Petra (szerk.): *Hungarian Yearbook of International Law and European Law 2014*, Hague, Eleven International Publishing, 2015, 289-306; Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-130; Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Újvidék, VMTT, 2015, 120-173; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák (szerk.) 2010, 187-198; Roland Norer: General report Commission III – Scientific and practical development of rural law in the EU, in states and regions and in the WTO, in: Richli, Paul (coord.): *L'agriculture et les exigences du développement durable*, Paris, L'Harmattan, 2013, 367-387; Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom (szerk.) 2013, 121-135; Olajos: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55; Olajos: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek*

1.2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás lépései mező-és erdőgazdasági földek esetében

(a) Ezek után kezdődik az ingatlan-nyilvántartási eljárás. Az eljárás végső eredménye annak a határozatnak a meghozatala, mely a polgári jogi értelemben vett tulajdonátszálláshoz vezet.⁵ Ennek hatálya jogkeletkeztető, tehát jelen eljárás végén jön létre a szerző személy tulajdonjogának teljessége. Maga az eljárás 3 fő szakaszra osztható. Az első az előkészítő szakasz, melynek eljárási elemei a felek közti szerződés

Magyarázata, 2015/3, 17-32; Olajos: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen, *Agrar- und Umweltrecht*, 2017/8, 284-291; 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; Olajos: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, *JAEL*, 2017/23, 91-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91; Orlovits Zsolt (szerk.): *Földforgalmi szabályozás*, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/6-7, 62-65; Papik Orsolya: “Trends and current issues regarding member state’s room to maneuver of land trade” panel discussion, *JAEL*, 2017/22, 132-145, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.132; Raisz: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák (szerk.) 2010, 241-253; Raisz: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztoszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/1, 109-136; Téglási András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben, *Jogtudományi Közlöny*, 2015/3, 148-157; Szilágyi János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands, *JAEL*, 2017/23, 148-182; Szilágyi: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzése, *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/2 különszám, 569-577; Szilágyi: Rapport général de la Commission II, in: Roland Norer (szerk.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*, 558; Baden-Baden: Nomos, 2017, 175-292; Szilágyi – Raisz – Kocsis: A magyar agrárjog legújabb fejlődési irányai az élelmiszer-szuverenitás szempontjából, *JAEL*, 2017/22, 180-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU’s and other countries’ law into consideration, *Zbornik Radova Pravnih Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/zrpfns50-12226; Szilágyi: Das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

⁵ Az ingatlan-nyilvántartási eljárás tekintetében lásd: Lugosi József: Az ingatlan tulajdonjoga adásvétel útján történő megszerzésének ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése az ingatlan-nyilvántartási és a közigazgatási hatósági eljárás tükrében, *Magyar Jog*, 2010/2, 94-102; Boros Gizella: Ingatlan-nyilvántartási specialitások és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) összevetése, *Geodézia és Kartográfia*, 2009/4, 24-29; Süliné Tózsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, *Magyar Jog*, 2010/8, 479-487.

létrehozatala, a kötelező ügyvédi közreműködés megbízási, vagy meghatalmazási eleme, a ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltése, és beadása. Ha ez a fázis a kérelmező, vagy az ügyleti képviselő jelenlétében történik, akkor a beadás fázisában a hatóság jelenlévő ügykezelői tevékenységet ellátó kormánytisztviselőjétől beiktatódik egy ellenőrzési fázis, mely az igazgatási eljárási díj befizetését, a soron kívüli eljárás kezdeményezését, és a személyes mentesség feltételeinek igazolását ellenőrzi. A kérelem ellenőrzési részén azt is fel kell tüntetni, hogy az ellenőrzés a kérelmező jelenlétében történt-e. A kérelem második lapján fel kell tüntetni az eljárásban érintett ingatlanok legfontosabb adatait, mely az igazgatási eljárási díj mértékének meghatározásában játszik szerepet.

(b) A hivatali eljárás első szakaszában az említett ügykezelői ellenőrzés összefonódik a kérelem beadásával. Hiányosan kitöltött, és nem megfelelő igazgatási eljárási díjat tartalmazó kérelmet a járási hivatalok földhivatalainak jelentős része nem fogad be. A kérelem átvétele után megtörténik az ügyféli minőségben jelezett kérelmező/képviselő értesítése az eljárás megindításáról, majd a kérelem ügyszámot kap, és a beadás napjának jelzésével feljegyzik az eljárás megindításának tényét-széljegyként a TAKARNET rendszerben.⁶ Ezek után kezdődik a hivatali eljárás második szakasza, az ügyintéző eljárása. A szignálás után megállapítják az ügyintéző intézkedésének terjedelmét. Ez attól függ, mekkora a vételár. Meghatározott vételár felett a csoportvezető, vagy az osztályvezető az ügy ura, és ellenőrzi a határozatot, más esetekben a kiadmányozási jog⁷ alapján a határozatot az ügyintéző hozza. A járási hivatal részéről kiadott határozatok minden esetben a hivatalvezető aláírásával adják ki.

(c) Az ügyintéző első lépése, hogy volt-e az ügyben soron kívüli eljárás, befizették-e és megfelelő összeggel az igazgatási eljárási díjat, a kérelmező megfelel-e az ügyfél fogalmának, van-e polgári jogi értelemben vett jogalanyisága vagy szerzőképessége, az okirat és a kérelem összeegyeztethető-e egymással, és az okirat megfelel-e a Ptk., az ingatlan-nyilvántartási törvény, és az ágazati jogszabályok alaki és anyagi jogi előírásaival. E körben fontos áttekinteni az ügyintézőnek az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a csatolt mellékletek jegyzékét. Ha a felek közötti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, abban az esetben a földforgalmi jog alanyi jogra vonatkozó, és esetleges alaki követelményeit az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell megvizsgálni, és figyelembe venni. Ellenkező esetben a fenti feltételeket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban már nem kell vizsgálni, erre nézve az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv által elkészített záradékot veszi figyelembe. Az esetleges hiánypótlás, eljárás függőben tartása és az eljárás

⁶ Dárdai Sándor: A széljegyzés elmulasztásának joghatálya, *Jogtudományi közlöny*, 1876, 31., 306. A széljegyzés elmulasztása az elintézési sorrendet (rangsort) nem befolyásolja, közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére azonban alapot adhat: Legf. Bír. Kfv. IV. 37 226/2005, *Közigazgatási-gazdasági döntvénytár*, 2006/5, 26-28.

⁷ Takács József: A kiadmányozás és a főnöki ellenőrzés egyszerűsítése, Városi szemle: közlemények a városi közigazgatás és statisztika köréből, 1948/3-4, 267-268.; Pusztahelyi Réka: *Iratkezelési szabályok a földhivataloknál, Ingatlan-nyilvántartási jog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2014, 121-128.

felfüggesztése, mint közbenső intézkedések után a létrejön az elsőfokú határozat, melynek alaki jogereje keletkezteti a tulajdonjogot.⁸

1.3. A tulajdonjogon alapuló földhasználat bejegyzése

A bejegyzett tulajdonjoga alapján a 2014. május 2-ától tulajdont szerző akkor használhatja a földjét, ha a bejegyző végzés és a földhasználati bejelentő lap kitöltése után kezdeményezi a megszerzett mező-és erdőgazdasági föld földhasználati nyilvántartási bejegyzését, tulajdonjog jogcímén.⁹

1.4. Összegző megjegyzések

Ez a fentiekben jelzett eljárás, ha a felek úgy állapotodnak meg, hogy a vételárat teljes mértékben kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó végzése után fizetik ki, és a terület birtokba adása is a fenti hatósági aktust követően jön létre. Ebben az esetben azonban, ha a klasszikus polgári jog szabályait érvényesítik a felek, az eredeti szerződésben be kell venni kitételként, mi lesz a helyzet akkor, ha az előleget fizető eredeti vevő helyébe elővásárlási jogosult lép. A szerződésben a feleknek meg kell állapodniuk arról, hogy a szerződésből kieső eredeti vevőnek az eladó, vagy az belépő elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni az előleget. Ez a lépés a elővásárlási jog gyakorlása szempontjából is fontos lépésnek minősül, utal a felek közti szerződés feltétele hatályára, és szakmai véleményünk szerint a szerződésből nem mellőzhető.

Ezzel szemben a klasszikus adásvételi szerződésnek négy mellőzhetetlen eleme van. Az eladó, a vevő, a vétel tárgya, és a vételár és annak átszállásának meghatározása. Így ha a vevő személye feltételeként van megjelölve a szerződés szövegében, azt egy szigorú jogértelmezést alkalmazó földhivatali ügyintéző, mint a Ptk. adásvételi szabályainak meg nem felelő szerződést, esetlegesen hiánypótlás kibocsátása nélkül is elutasíthatja. Ezért az eredeti, záradékkal ellátott adásvételi szerződés becsatolása mellett ügyvédi feladat a vevő pontos megjelölése az immár az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak megfelelő adásvételi szerződésben.

A harmadik, földhasználati szerződés alapjául szolgáló szerződés lényeges eleme az adásvételi szerződésre vonatkozó azon nyilatkozat, hogy a vevőnek nyilatkozni kell arról, hogy a megszerzett földet a vevő művelési ágának megfelelően, sajátjaként használja. Ebben az esetben a tulajdont szerző személy, aki egy hektáros terület felett szerez, az maga is földműves, tehát vagy szakképzettséggel, vagy pedig olyan mezőgazdasági tevékenységből származó árbevétellel rendelkezik, mely alapot adhat arra, hogy ténylegesen önállóan végezze a tevékenységét. Önálló használatnak minősülő földhasználatnak számít, ha a tulajdonos valamely bevett jogcímen legalább 25%-os

⁸ Az ügyintéző eljárását a Miskolci Járási Hivatal ügyintézési gyakorlatára hivatkozva foglalta össze: Olajos István: Mezőgazdasági nyilvántartások, in: Szilágyi János Ede (szerk.) *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 168-188., a továbbiakban Olajos 2017.

⁹ Lásd: Pusztahelyi Réka: Földhasználati nyilvántartás, in: *Ingatlan-nyilvántartási jog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2014, 117-120; illetve Olajos 2017, 178-183.

saját tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy pedig közeli hozzátartozójának használatába adja, valamely a földforgalmi törvény által elismert használati jogcímen.¹⁰ Tehát a 2014 májusa után szerző tulajdonszerzésének ellenőrzésekor kényszerhasználatra¹¹ okot adó körülmény, ha az előzőekben felsorolt használókön kívüli, harmadik személyek számára adja használatba a területét. Így a tulajdonjogon alapuló és a ingyenes jellegű használati ügyletek válnak meghatározóvá.¹²

¹⁰ A szerző fél nyilatkozatának értelmezéséről lásd: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Óstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében - bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensis*, 2014/14, 139-158; 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; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Szilágyi János Ede: Rapport général de la Commission II = General Report of Commission II = Generalbericht der Kommission II in: Roland Norer (szerk.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*. 558. Baden-Baden: Nomos, 2017, 175-292; Szilágyi János Ede – Raisz Anikó – Kocsis Bianka Enikő: A magyar agrárjog legújabb fejlődési irányai az élelmiszer-szuverenitás szempontjából, *JAEL*, 2017/22, 160-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravni Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/ZRPFNS50-12226; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

¹¹ Hornyák Zsófia: A magyar földforgalmi rezsim előírásainak ellenőrzési és szankcionálási rendszere Szilágyi János Ede (szerk.) *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, 304, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 109-117.

¹² Lásd: Olajos István: A földforgalomhoz kapcsolódó szerződések anyagi és eljárási kérdései, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/1, 381-392.

2. Amikor a földhasználati bejegyzés megelőzi a tulajdonszerzést

A magyar földforgalmi jogban számos olyan eset is előfordulhat, amikor a földhasználattal teljesen felhagyni kívánó egykori tulajdonos nincs abban a helyzetben, hogy a vevő tényleges teljesítésével meg tudja várni a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának a végét. Ebben az esetben létrejöhet olyan szituáció, amikor a felek a földműves eladó teljes birtoktestét megveszik. Az adásvétel tárgya a mezőgazdasági üzem lesz. A mezőgazdasági üzem elemeként átruházandó ingatlannak minősül nem csak a mező-és erdőgazdasági föld, hanem a földön fekvő, önálló ingatlannak minősülő lakó - és gazdasági épületek is. Ingóként a termelés folytatásához szükséges gépek, és tartozékaik, a gazdálkodáshoz kapcsolódó önálló támogatási egységként nyilvántartott teljes állatállomány. Az adásvétel tárgyai közé tartoznak, bizonyos tevékenységek folytatásához szükséges önálló, termeléstől elválasztott támogatást biztosító vagyoni értékű jogok, és olyan több éves használatot követelő támogatási jogosultságok, ahol a termelési tevékenység megszakadása már kifizetett támogatások visszakövetelésére adnak alapot. Az ilyen jellegű adásvétel dologösszesség jellegéről már a jogtudomány értekezett,¹³ de a földforgalmi jogunk még nem kezeli egységesen a kérdést, és számos esetben problémákat vet fel az ilyen szerződés megítélése.

A földforgalmi törvény csak az azonos szerződésbe foglalt több mező-és erdőgazdasági föld eladására vet fel szabályokat. Ebben az esetben az egybefoglalt vételár megítélésénél a mezőgazdasági igazgatási szervnek akkor lehet jóváhagynia az ilyen szerződést, ha a földrészeket szomszédosak, vagy egy üzempontból megközelíthetőek. Ez a feltétel az ilyen esetekben megáll. A szerződő felek azért egy szerződésben ruházzák át az üzem, mint dologösszesség teljes vagyoni állományát, hogy a mezőgazdasági tevékenység folytatása zavartalan legyen.

Az átfutási idő megengedett, és életszerű, bizonyos növénytermesztési tevékenységek folytatásakor, azonban nem életszerű abban az esetben, ha az üzem új tulajdonosának már a birtokba vétel napjától gondoskodnia kell egy teljes állatállomány ellátásáról.

¹³ Kurucz Mihály: A mezei leltár, mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében, in: Gellén Klára (szerk.) *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*, Szeged: Iurisperitus Bt., 2017, 268-294; Tanka Endre: Mezőgazdasági üzemtörvény a föld nemzeti önvédelmére, *Hitel*, 2014/11, 105-128; Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: Korom Ágoston (szerk.) *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban: Budapest, 2013. júl. 11-én azonos címmel rendezett konferencia szerkesztett előadásai*, Budapest, Nemzeti Közszerkeleti Egyetem, 2013, 56-76; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136; Orlovits Zsolt: A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése, *Gazdálkodás*, 2008/4, 368-374; Mikó Zoltán: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, *Gazdaság és jog*, 2004/12, 21-24; Süveges Márta: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozása az olasz jogban, *A budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának actái*, 1990/1, 97-129.

Ebben az esetben teljes mértékben elválnak egymástól az átadás és a birtokbavétel jogi aktusa a tulajdonszerzés aktusától, és a földalapú támogatások igénylésével sem lehet megvárni azt az időpontot, amikor az ingatlanügyi hatóság bejegyzí az új tulajdonost az ingatlan-nyilvántartásba. A következőkben egy példán keresztül próbáljuk meg érzékeltetni a mező-és erdőgazdasági földek tulajdoni és használati szerződéseinek statikáját és dinamikáját, és Eörsi Gyula: A tulajdonátszállás kérdései¹⁴ című művének felhasználásával megpróbáljuk nyomon követni, mikor melyik szereplőnek van joga érvényesíteni a föld használatából eredő vagyoni, jelen esetben támogatási jogokat.

2.1. A föld dologösszességként történő átruházása, mint példafelvetés

Példánkban a nyugállományba vonuló tulajdonos a földjei, egyéb ingatlanai, vagyoni értékű jogai, és állatállományát egy szerződésben értékesítette vevő részére. Az állomány üzemeltetésének földekre vonatkozó részét részesművelési szerződés¹⁵ keretében oldotta meg úgy, hogy a szerződés részévé tették a termelésre vonatkozó és a termeléstől elválasztott támogatásokat is. A többalanyú szerződés, termeléshez kötött támogatásaira kizárólag a részes művelésbe adóként bejegyzett tulajdonos volt jogosult, és ő viselte a támogatásigénylés elmaradásából, vagy az ebből származó bevétel elmaradásából származó kockázatot is.

A felek a szerződésben azt is kikötötték, hogy a szerződés alanyainak változása a szerződés hatályát, megfelelő formában történő szerződésmódosítás esetén nem érinti. Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a volt tulajdonos közölte részes művelőivel a szerződésből történő kilépését, és javasolta jogutódjának részesművelésbe adói pozícióba történő bevonását.¹⁶

A szerződő felek a szerződés módosításába beleegyeztek. Mivel a használati szerződés módosítása sem a szerződés időtartamát, sem pedig a használati díj összegét nem érintette, a módosítás nem volt jóváhagyás köteles, így a szerződésmódosítást a bejelentésétől számított 8 napon bejegyezte a földhasználati nyilvántartást vezető, illetékes földügyi hatóság.

¹⁴ Eörsi Gyula: *A tulajdonátszállás kérdéséről*, Légrádi Testvérek Rt. Budapest, 1947, 125, a továbbiakban Eörsi 1947.

¹⁵ A szerződéstípusok elhatárolására lásd: Bobvos Pál: A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica*, 2002/1-26, 55-79; valamint Olajos István: *A részesművelési szerződés gyakorlati problémái – megjegyzések egy részesművelési szerződés tervezete kapcsán* szakvélemény, 2012, 08.31; Olajos István: A megújuló energiával működtetett távhő rendszerek kialakításának földhasználati és társasági jogi alapkérdései, in: Raisz Anikó (szerk.) *A nemzetközi környezetjog aktuális kihívásai*, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2012, 129-137; Olajos István: A kistelepüléseken létrejövő távhő és termeltetési rendszerek energiajogi problémái, *Magyar Energetika*, 2012/6, 22-27.

¹⁶ Ez a momentum, ha a részesművelési megállapodás nem jár konkrét művelési feladattal, felvetheti az Fftv. 13. §-ába ütköző közjogi érvénytelenség gyanúját. Ezért a már meglévő részesművelési szerződés, és a vevői jognyilatkozat összevetése szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban.

Az adásvételi szerződés jóváhagyása azonban ennél sokkal hosszabb időt vett igénybe, ugyanis a szerződéskötés egy közel 3 hónapos elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárás követte.¹⁷ Az egybefoglalt, és a dologösszesség miatt magas vételár miatt a felek biztosak lehettek abban, hogy az érintett földekre más elővásárlásra jogosult nem fog bejelentkezni. Azonban az értékaránytalanság kérdése a kamarai szerv eljárásában, tekintettel a vétel dologösszesség jellegére, fel sem merült. Ezért úgy egyeztek meg a felek, hogy a vevő a teljes vételárat a szerződéskötés napján kifizeti, az eladó pedig a szerződés megkötésével egyidejűleg megadja a vevőnek a szerződésben érintett ingatlanokra a bejegyzési engedélyt, és a szerződésben szereplő ingó, és ingatlan vagyont a vevő birtokába adja, átruházva a hasznosítás és a gyümölcsöztetés lehetőségeit is. A tényleges birtokbaadás és a bejegyzési engedély tehát a példánkban szereplő termőföldek tekintetében 2014. április végén megtörtént, de a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását megelőző elővásárlás csak július elején fejeződött be. A mezőgazdasági igazgatási szerv pedig 2014. szeptember 30-án engedélyezte az eredeti vevő tulajdonszerzését. Ehhez képest, a közben létrejött, és bejegyzett részművelési szerződés alapján a vevő igényelte meg 2014 júniusában a 2014-es gazdasági évre a földalapú támogatást. Mivel az igénylés időpontjában a vevő még nem volt tulajdonos, ezért érvényes jogcím hiányára hivatkozva az agrár-és vidékfejlesztési támogatási szerv a benyújtott támogatási igényt elutasította. A kérdés, hogy a hatályos földhasználati szabályok szerint, a birtokba lépett, de még tulajdonjoggal nem rendelkező vevő

¹⁷A mező-és erdőgazdasági földre, de ezt megelőzően a termőföldre is speciális elővásárlási jogok érvényesültek. Az elővásárlási jogok gyakorlása kapcsán lásd: Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2004/1, 393–403; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása. *Acta Universitatis Szegediensis, Acta juridica et po-litica*, 2014/3, 3–25; Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, *Publicationes Uni-versitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2005/2, 511–525; Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, *Közjegyzők közlönye*, 2007/11, 3–14; Pusztahelyi Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, *Miskolci Jogi Szemle*, 2009/2, 96–111; Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis*, 2014/6, 42–59; Juhász Judit: Az elővásárlási jog gyakorlása általában, és a termőföld értékesítése során: konferencia beszámoló, *Advocat*, 2017/1-2, 26–29; Olajos István: Az elővásárlási és előhasznabérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban, in: Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Leszkoven László – Pusztahelyi Réka (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára*, Miskolc, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, 2015, 375–386; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (szerk.): *Reformator iuris cooperandi –Tanulmányok Veres József 80. születésnapja tiszteletére*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 200; Hornyák Zsófia: Az elővásárlási jog megítélése, mint a tulajdonjog lehetséges korlátozása az alkotmánybíróság szemszögéből, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensis-Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai*, 2014/1, 91–110; Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *Agrár- és Környezetjog*, 2016/20, 5–27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5

jogszerű földhasználónak minősül-e, és mint ilyennek, joga van-e földalapú támogatást igényelni?

2.2. A tulajdonátszállás folyamata az említett példánkban

Eörsi Gyula „Tulajdonátszállás” című könyvében a folyamatot egy statikus és egy dinamikus egységben szemléli. A statikus állapot, maga a tulajdonszerű birtoklás. E tekintetében a jog által elismert tulajdonos rendelkezik a dolog használatával, a hasznok szedésére vonatkozó jogosultsággal, beleértve a gyümölcsöztetést is, és a rendelkezés jogával, tehát azzal, hogy a tulajdonjogát, mint egészet, és bármely részjogosítványát másra átruházza.¹⁸ Ingatlanok esetében a tulajdonjog statikáját erősítő intézmény az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, mely ellenkező bizonyításig tanúsítja a bejegyzett jog valós meglétét.¹⁹

A dinamika tekintetében Eörsi két nagy terület elemzését végzi el. Ezek alapján „intern” hatálya van, tehát kizárólag a felek megegyezése szabályozza, és a jog közvetett eszközökkel sem szólhat bele: a veszélyátszállás, a rendelkezési jogok átszállása, és a vindikációs jog átszállásának kérdésébe. Ezzel szemben a jog kögens szabályai érvényesülnek az alábbiak esetében, így „extern” hatályúvá válik a prioritási időpont, az átruházói hitelezők igényeinek megszűnése, és az átvevői hitelezők igényeinek megnyílta.

A felek tehát teljesen szabadon dönthetik el, mikortól kiviseli a tulajdonátszállás kapcsán a dologból eredő veszélyeket. A felek persze eltérhetnek, de a veszélyviselés, ahogy azt Eörsi is több példájában megerősíti,²⁰ a dolog tényleges átadásától, illetve ingatlan esetében a birtokbavételtől kezdődően száll át. Példánkban a veszély mindenképpen a vevőt terheli, ugyanis birtokbavétel időpontja nem tér el a szerződés aláírásának időpontjától.

A rendelkezési jog már összetettebb kérdés. A rendelkezési jog bizonyos elemei átszállhatnak a birtokba lépéssel. Ilyen jognak tekintjük a hasznok szedését, a gyümölcsöztetést, illetve más személynek a gyümölcsöztetésre adott felhatalmazás kérdését. A dologgal történő teljes rendelkezés azonban csak a tulajdonjog teljességének átszállási időpontjában kerülhet átruházásra, a „nemo plus iuris” elve alapján.

A vindikációs jog, tehát az a jog, ha a vevő vagy eladó a tényleges átadást követően harmadik személyek cselekménye során kikerül a dolog birtokából, akkor jog lesz a dolgot visszakövetelni, szintén a felek megállapodásán múlik.

¹⁸ Lásd Eörsi 1947, 12-17.

¹⁹ A közhitelesség, mint alapelv gyakorlati problémáiról lásd: Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, Magyar jog, 2003/5, 257-264; Kurucz Mihály: A nyilvántartás közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, Acta Facultatis Politico-iuridicae Universitatis Scientiarum Budapestinensis de Rolando Eötvös Nominatae, 2003/40, 291-318; Kurucz Mihály: A nyilvántartás közhitelesség tartalmának sokrétűségéről Magyar jog, 2004/6, 321-332; Kurucz Mihály: A jogorvoslatok és a közhitelesség összefüggése a telekkönyvi rendtartásban Jogtudományi közlöny, 2007/4, 173-182; Kurucz Mihály: A jogerőhatás és a közhitelesség jogvédelmi hatásainak kollíziója az 1997. évi CXLI. tv. által szabályozott ingatlan-nyilvántartásban, Magyar jog, 2007/8, 458-468.

²⁰ Eörsi 1947, 42-45.

A vindikációs jog gyakorlásának kérdését Eörsi több példában is elemezte. A szerződő felek közös érdekeinek előmozdítása miatt, arra a megoldásra jutott, melyet itt is alkalmazhatunk, hogy az a legcélszerűbb, ha a vevőt ez a jog a birtokba lépéstől már megilleti, az eladót viszont a tulajdon-átruházás utolsó fázisáig, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig párhuzamosan illeti. Tehát a vindikációs jog ebben a fázisban mindkét felet illeti, és az a legcélszerűbb, ha az a fél él vele, aki hamarabb észleli a harmadik személy birtokra vonatkozó, érdekeiket sértő birtoklását.

Az extern hatályú tulajdonszerzések közül a prioritási időpont bír jelentőséggel, amiatt, hogy példánkban az eladóval és a vevővel szemben hitelezői igény fennállásáról nem tudunk. A prioritást Eörsi az eladóval szerződést kötő, de birtokba nem lépett vevő, és a jogcím nélkül ténylegesen birtokot szerző, de vételárat ki nem fizető második vevő példájával érzékelteti. A példában a vevő birtokba nem lépett, de a szerződés aláírását követően megszerezte a vindikációs jogot. A második vevő birtokban van, birtokát az eladótól szerezte meg a birtoklása jogszerű, így a birtokban tartásra joga van (prioritás). Mivel vevő rendelkezik a vindikációs joggal, joga van a birtokot jogi eszközökkel, birtokvédelemmel vagy birtokperrel megszerezni. A birtokperben az fog dönteni, hogy kinek az erősebb a jogcíme. Mivel vevő tényleges ki is fizette a vételárat, és a második vevő csak ingyenesen birtokol, így az erősebb jogcímeik összevetéséből kiderül, hogy a visszterhesen szerző vevő fog jogszerűen birtokba lépni. Ingatlanok tekintetében a prioritás, mint külső alakító tény akkor is érvényesülhet az ingatlan-nyilvántartásban, ha ahhoz a tulajdonjog teljességéhez kapcsolódó jogok nem érvényesülnek. Önállóan feljegyezhető ténynek minősül e tekintetben a széljegyzés, előjegyzés, ranghely előzetes biztosítása, ranghely fenntartás. E tények tekintetében, dologi színezetet nyer a később beálló jog érvényesítésének lehetősége. Az ilyen elismert tények esetében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége pótolja a jó vagy rosszhiszem vizsgálatainak ingóknál felmerülő kérdését, ez itt nem vizsgálendő.²¹

Áttérve tehát példánkra- a birtokba lépő, de még tulajdont nem szerző várományos a prioritás sorrendjében megelőzi a már a dologával rendelkező, és a vételárat is kifizető tulajdonost, tehát a korlátozott rendelkezési jog kivételével várományosunk rendelkezik a használat és a hasznok szedésének jogosultságával, az átruházás kivételével rendelkezhet az adásvétel tárgyaival, harmadik személyekkel szemben vindikációs joga van, és a prioritása e jog érvényesítéséhez nagyobb, mint az eredeti tulajdonosé. Amennyiben érvényes a részesművelési megállapodás, a felek mindenki mást, a szerződésben szereplő felek közül kizártak, tehát csak neki van joga a támogatási kérelem benyújtására.

2.3. Lehet-e jogszerű földhasználatra alapot adó körülmény a „közjogi” tulajdoni váromány?

A közjogi tulajdoni váromány a Kurucz Mihály által jellemzett, és megalkotott bejegyzési várományhoz képest megelőző jogi helyzet. A váromány fogalmát már idézett művének kezdő bekezdésében Kurucz az alábbiakban jellemzi:

²¹ Eörsi 1946, 78-82.

„A váromány a jog megszerzésével nem azonos, de az egymást követően beálló tényállási elemek teljesülése folytán abhoz közel álló, a megszerzési pozíció önálló joghatásokkal bíró lépcsőfokokként elő álló jogi helyzet. A váromány jogvédelemi tartalmú vagyoni értékű jogi helyzet, de nem jog.”²²

Dogmatikai elemzésének végén az alábbiakban jellemzi bejegyzési várományt: *„szükségszerűen feltételezi a szerződő felek minden elemében perfekt jogátrubázási nyilatkozatát, a szükségszerű tényállás teljessé válása már csak a megszerző (pl.vevő) magatartásán múlik.”²³*

Ezekhez képest, a közjogi váromány egy megelőző státus, amikor a felek a tulajdon átruházásban megegyezettek, a vevő birtokba lépett, azonban tulajdonszerzése még feltételes, mert közjogilag a tulajdonszerzéshez még kell a mezőgazdasági igazgatási szerv záradéka a biztonsági okmányra készült eredeti okiratra. A közjogi várománynál, a klasszikus polgári jogi, Eörsi előző idézett művében végigelemzett dogmatika szerint érvényesül a használat, és a hasznok szedésére vonatkozó jog, a kárveszélyt ő viseli, és a igény érvényesítéshez szükséges prioritása erősebb az eladó hasonló jogához képest.

A közjogi váromány közjogi, tehát a földforgalmi törvény szabályai alapján felépített státusa sajátos. A bevett szerződési jogcímek tekintetében Fftv. 38. § (1) bekezdésében a taxatívnek szánt felsorolás módszerét választja.²⁴ Ezért a közjogi váromány alapján a jogosult nem használhatja a földet. Ha azonban a várományosi helyzetben lévő használatát a példánkban szereplő módon használatának jogcímét részművelési szerződéssel megerősíti, azt kell vizsgálni, hogy van-e joga a tulajdonjog megszerzésének megelőzően rendelkeznie az általa megszerzett használat jogával. A rendelkezési jog kiterjedhet a már megszerzett részjogosítvány továbbadására így a birtokba adott földek esetén a részesművelésbe adó státusba belefér a közjogi várományos is.

Ez jogi álláspontom szerint akkor is megállna, ha a részesművelési szerződés a közjogi várományosi helyzet létrejötte után keletkezne. Fontos kérdés a váromány átmeneti jellege, tehát a használati szerződésben is utalni kellene arra, hogy a használati szerződés jelenlegi formája addig tart, míg a várományosi státus tulajdonossá nem válik, vagy a várományosi státus a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást elutasító döntésével meg nem szűnik.

²² Lásd Kurucz 2016, 5. első bekezdés.

²³ Lásd Kurucz 2016, 16.

²⁴ A bevett jogcímek a következők: haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szíveségi használat, rekreációs célú földhasználat, valamint a Fétv. 65. §-ában meghatározott alhaszonbérlet. A tulajdonszerű használatok közül, a földhasználati lap által nevesített jogcímek: tulajdonjog, közös tulajdon használati használati megosztás alapján, hatósági sorsoláson alapuló jegyzőkönyv, önkormányzati tulajdon használat: a fentiekén túl közfoglalkoztatás, szociális földprogram, valamint az állami tulajdon használatára alapuló, az NFA törvényben szabályozott használati jogcímek. A használati jogcímek tekintetében a gyakorlat cáfolja az Fftv.-ben szabályozott jogcímek taxatív jellegét.

2.4 Melyek a jogszerű földhasználat kritériumai támogatási eljárásban?

Az utolsó vizsgálandó kérdés az, hogy a részesművelési szerződésbe alanyváltozás jogcímén bekerült közjogi várományos támogatási jogilag jogszerű földhasználó –e? E kérdés tisztázása kapcsán támogatási eljárási törvény jogszerű földhasználatra vonatkozó szabályait kell értelmeznünk:

A 2007. évi XVII. törvény az agártámogatások általános feltételeiről (a továbbiakban: Tet) 44. § (7) bekezdés alapján: (a) jogszerű földhasználónak minősül a következő sorrend szerint az az ügyfél, aki vagy amely – amennyiben az egyes támogatási jogcímekre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek e dátumról – a kérelem benyújtására nyitva álló határidő utolsó napjára vonatkozóan, az általa igényelt terület vonatkozásában: a földhasználati nyilvántartásba földhasználóként bejegyzett, (b) a családi gazdaságokról vezetett nyilvántartásba családi gazdálkodóként bejegyzett vagy családi gazdaság alapításáról szóló megállapodással rendelkezik és abban családi gazdálkodóként szerepel, (c) haszonbérleti, felesbérleti, részesművelési, szívességi földhasználati, rekreációs célú földhasználati vagy alhaszonbérleti szerződés, továbbá – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 70. §-a vagy 76. §-a szerinti – használati rendről szóló megállapodás, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti megbízási szerződés (ide értve nemzeti parkigazgatóság által kötött szerződést is), valamint bíróság ideiglenes intézkedése alapján földhasználó, továbbá honvédelmi rendeltetésű terület esetében annak használatára szerződés alapján jogosult, (d) az ingatlan-nyilvántartásba vagyonkezelőként, haszonélvezőként vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:159. §-a szerinti használat jogának jogosultjaként bejegyzett, valamint a vagyonkezelőként bejegyzett költségvetési szerv költségvetési szervnek minősülő jogutódja, (e) az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként vagy szövetkezeti földhasználat jogosultjaként bejegyzett, (f) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (2) bekezdés c) pontja szerinti²⁵ esetben az a személy, aki a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval kötött írásbeli megállapodással rendelkezik, (g) az osztatlan közös tulajdonban álló földterületen a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű területen a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű terület vonatkozásában a gazdálkodó tulajdonostárs, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja, h) osztatlan közös tulajdonban álló földterületen gazdálkodó tulajdonostársnak nem minősülő személy, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja,

²⁵ Vetőmagtermesztésre, átmeneti időre, alhaszonbérlet jogcímén, földhasználati megállapodással átengedett.

i) az a)-h) pontok szerinti jogszerű földhasználó közeli hozzátartozója, (j) a jegyző által a kérelem benyújtására nyitva álló határidő alatt kiállított és az adott terület használatának tényét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik.

A fenti szerint a kérdésre a Tét 47§ (1) bekezdés a) pontja alapján földhasználati nyilvántartásba bejegyzett személynek minősül a Fétv. 67§ (4) bekezdése alapján, mikor részesművelési szerződés alapján a föld a szerződésben részt vevők közös használatába kerül, minden a részesművelési szerződésben résztvevő földhasználó.

Ezen felül a még be nem jegyzett meglévő részesművelési szerződés alanyi is támogatási szempontból jogszerű földhasználónak minősül. Tehát, a fentiek alapján támogatási jogosultságot megalapozó jogszerű földhasználat igazolásának fenti feltételeit a példánkban szereplő használatba adó maradéktalanul teljesíti.