

KOCSIS GABRIELLA

Agrárjogi Tanszék

Témavezető: dr. Vass János tanszékvezető habil. egyetemi docens

A TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI VÁLTOZÁSOK HATÁSAINAK VIZSGÁLATA AZ ERDŐKRE, MINT KÜLÖNÖS TERMŐFÖLDEKRE

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény számos új rendelkezést tartalmaz az erdők, mint különös termőföldek forgalmáról. Terjedelmi okok miatt nem minden változást, csak az erdő művelési ágú termőföldek tulajdonjogára, valamint annak átruházására vonatkozó új törvényi rendelkezéseket vizsgálom.

I. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény megalkotásának indokai

Az erdők jelentőségét nem lehet elégszer hangsúlyozni. „Magyarország túlnyomó részt az európai lombhullató erdők-, az Alföld egyes részei az erdős sztyepp zónájába tartoznak, de hazánk területének csak 9 %-án maradt fenn az eredeti növénytakaró. Növényfajokban való gazdagsága viszont a föld átlagának csaknem tizenötszöröse.”¹ Az erdőterületek folyamatos növekedésének köszönhetően a magyar termőföld mintegy 25%-át erdők borítják.² Az ország jelenlegi erdeinek kialakulását és a tulajdonosi szerkezetet számos tényező befolyásolta az elmúlt húsz évben.

A rendszerváltást követően a tulajdonosi viszonyokra kezdetben a kétszektörúság volt a jellemző. „Az erdők 69%-a állami tulajdonban, 30%-a a mezőgazdasági termelőszövetkezetek tulajdonában és használatában volt.”³ Az 1987. évi I. törvény módosításával 1989. július 1. napjával megnyílt a földpiac, és magánszemély korlátlan mértékben szerezhett ingatlantulajdont.⁴ A privatizációs, kompenzációs folyamatok megindulásának eredményeként a földterületek egy részét, így az erdőterületeket is új tulajdonba adták, ami a korábbi kétpólusú tulajdonosi rendszert volt hivatott felszámolni.

A földtulajdoni viszonyokban további átrendeződést eredményeztek a kárpótlási törvények. Az ország gazdasági teljesítőképességére- és készségére tekintettel hazánkban csak a részleges kárpótlás valósulhatott meg. „Ez a megoldás, mivel nem párosult a kárpótoltakat védő garanciális szabályokkal oda vezetett, hogy a föld spekulánsok bagatell értéken

¹http://www.nebih.gov.hu/szakteruletek/szakteruletek/erdeszeti_igazgatóság/aktualitás/ketmilliohektar.html
(letöltve: 2014. június 26. 20:24)

² Uo.

³ FARKAS CSAMANGÓ E. 2003 78

⁴ KURUCZ M. 2008 20.

megszerezték a termőföldtulajdon jelentős részét. Korlátlanul bárki, bárhol, bármilyen művelési ágú földre licitálhatott és a könnyedén felvásárolt kárpótlási jegyekkel tekintélyes ingatlanvagyonhoz juthatott.”⁵

A kárpótlás másik nagy problémája a földkoncentrációval párhuzamosan éppen az azzal ellentétes folyamat volt. Kárpótlás útján számos magánszemély jutott erdőterülethez. Az új erdőtulajdonosok sokszor nem rendelkeztek az erdőgazdálkodáshoz szükséges szakmai ismeretekkel, nem voltak tisztában az erdők tulajdonával járó jogokkal és kötelezettségekkel. A kárpótlás címén tulajdonukba kerülő erdők azonban annyira kicsi területet jelentettek – a legtöbb esetben egy-két hektárt –, hogy a kellő szakértelemmel rendelkező gazdálkodó számára is lehetlenné tették a tartamos erdőgazdálkodást.⁶

A kárpótlási folyamatokkal párhuzamosan zajlott a termelőszövetkezeti részaránytulajdon nevesítése és kiadása, mely szintén jelentős mértékben átrendezte az erdők tulajdonosi rétegét. A termelőszövetkezeti részaránytulajdon nevesítésével és kiadásával elsősorban nem a volt szövetkezeti tagok, károsultak vagy azok leszármazói tudtak élni, sokkal inkább „*az információk birtokában lévő állami gazdasági vagy termelőszövetkezeti menedzsment tett szert a kárpótlások és a szövetkezeti vagyonnevesítések során a legjobb adottságú termőföldekre és jelent meg a földpiacon mint magángazdálkodó is.*”⁷

A magántulajdoni viszonyokat rendező új jogi normák és a fent ismertetett folyamatok eredményeként a termőföld árak – így az erdők piaci ára is – fokozatosan növekedett, a rendszerváltást követően a termőföld ára 4-5 évente megduplázódott.⁸ A folyamatos árnövekedés kiváló befektetési lehetőséget jelentett olyan személyek, jelentős részben tőkeerős külföldi személyek számára is, akik elsősorban profitorientáltak és nem a mezőgazdasági termelésben érdekeltek voltak, kiszorítva ezzel a tőkével nem vagy nem kellő mennyiséggel rendelkező mezőgazdasági termelőket a földpiacról.

A fent ismertetett folyamatok vezettek el a régi földtörvény és a régi erdőtörvény megalkotásához. Az erdők esetében elmondható, hogy az állami tulajdonban álló területeken, melyek igen nagy arányúak voltak, az erdővédelem nem volt megfelelően biztosított, különösen egyes szakminisztériumok kezelésében lévő erdőterületek nélkülözték a szakszerű ellátást és védelmet, ezért volt indokolt az erdőről és erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. számú törvény (rég erdőtörvény) védelmi szabályozásának kidolgozása.

⁵ KURUCZ M. 2008 20.

⁶ WWF-füzetek 2003 6.

⁷ KURUCZ uo.

⁸ Új Ftv. kommentár

II. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény termőföld forgalmára vonatkozó rendelkezései

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: régi Ftv.)⁹ határozta meg a termőföldek, így az erdő művelési ágban nyilvántartott termőföldek forgalmát is.¹⁰ A bevezetőben ismertetett társadalmi és gazdasági okok miatt a régi Ftv. legjelentősebb rendelkezése a birtokmaximalizálás megteremtésében, valamint a személyek mint tulajdonosok közötti különbségtétel megteremtésében rejlett.

A törvény kimondta, hogy tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának – ideértve a részarányként meghatározott tulajdont is – bármilyen jogcímen (szerzőmódon) történő megszerzését.¹¹

A csere intézményét külön feltételek megléte esetén engedélyezte a törvény. Termőföld tulajdonjogát csere jogcímen akkor lehetett megszerezni, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás minden esetben termőföld volt, valamint teljesültek a törvényben meghatározott területi kritériumok is.

Termőföld tulajdonjogát ajándékozás jogcímen csak közeli hozzátartozók, közalapítvány, helyi önkormányzat, egyházi jogi személy és az állam javára, valamint a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként lehetett átruházni.

A törvény a tulajdonjog alanyának meghatározásakor nagyon szigorú korlátokat állított fel. Termőföldet, így erdőt is csak belföldi magánszemély szerezhette meg¹². Az alanyi kör meghatározása önmagában kettős feltételrendszert tartalmazott: a tulajdonos csak magánszemély lehetett, és csak belföldi illetőségű, azaz külföldi nem. A belföldi magánszemély szűkítést követően további korlátozó rendelkezéseket tartalmazott a törvény: a magánszemély tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű termőföld lehetett, majd az alanyi kört területi és mennyiségi korlátokat felállításával még tovább szűkítette.

A régi Ftv. a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet számára nem tette lehetővé a termőföld tulajdonjogának megszerzését. Néhány kivétel felállításával azonban megtörte a belföldi magánszemélyek homogén egységét a törvény: a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány termőföld tulajdonjogát megszerezhette¹³. A főszabály alóli további kivételt jelentettek az egyházi jogi személyek, a jelzálog-hitelintézet, valamint a szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött

⁹ A törvény 2009. július 10. napján veszítette hatályát.

¹⁰ Régi Ftv. 1. § (1) A törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.

¹¹ Régi Ftv. 4. § (1) bekezdés

¹² Régi Ftv. 5. § (1) bekezdés

¹³ Régi Ftv. 6. § (1) bekezdés

belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetek, melyeknek a tulajdonszerzése a törvényben meghatározott szigorú jogcímekhez volt kötve.¹⁴

A törvény a külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonszerzését főszabály szerint kizárta, mely szabály alól kivételt jelentettek az uniós tagállami állampolgárok.

A törvény a bármely jogcímen történő tulajdonszerzés alól kivette a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, a ráépítéssel, a kisajátítással és a kárptótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést.

III. A régi Ftv. korlátozó rendelkezéseinek alkotmányossági vizsgálata

Az régi Ftv. számos rendelkezésével kapcsolatban felmerültek alkotmányossági kérdések, így a tulajdonszerzési korlátokra tartalmazó rendelkezések esetében is: a jogegyenlőség alkotmányos elvével nem ellentétes-e a megkülönböztetés egyfelől a természetes személyek és a jogi személyek, másfelől a különböző jogi személyek között; egyes tulajdonszerzési korlátozások¹⁵ nem alkotmányellenesek-e.

Az Alkotmánybíróság határozatában¹⁶ megállapította, hogy a köztársasági elnök által vizsgálni kért törvényi rendelkezések nem alkotmányellenesek, indoklásuk lényege a következő volt. A földtörvény korlátozó rendelkezései addig alkotmányosak, ameddig az elbírált korlátozások ésszerű indokai tárgyilagos mérlegelés szerint fennállnak, azaz a szükségesség és arányosság tesztje ismét mértékül szolgált. Itt is rávilágítottak arra, hogy az *„Alkotmány gazdaságpolitikai szempontból semleges. Az Alkotmányból az állami beavatkozás nagysága, ereje, még kevésbé annak tilalma közvetlenül nem vezethető le. ... Az Alkotmánybíróság a piacgazdaság, a versenyszabadság és más hasonló államcéllok alkotmányellenes megsértését csak szélsőséges esetben állapítja meg, ha az állami beavatkozás, „fogalmilag és nyilvánvalóan” ellentétes az államcéllal.”*¹⁷ A termőföld mértékére és értékére vonatkozó korlátozás alkotmányossági elbírálásánál nem maradtak figyelmen kívül a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői *„nevezetesen a föld véges jóság volta (a föld ugyanis mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg.”*¹⁸ Ezek a sajátos tulajdonságok különböztetik meg és emelik ki a tulajdonjog többi tárgyának csoportjából, valamint teremtik

¹⁴ A régi Ftv. hatályba lépését megelőzően egy rövid átmeneti időszakban jogi személyek számára lehetőség nyílt termőföld tulajdonjogának a megszerzésre, ezért mind a régi, mind az új földtörvény kiter a különválással, kiválással, egyesüléssel, szervezeti formaváltozással létrejött jogi személy földtulajdon szerzésére. Egységesen rögzítik, hogy a létrejött jogi személyek a jogelődje tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezhetik meg.

¹⁵ Régi Ftv. 5., 6., 7., 9., 13. és 14. §-ai

¹⁶ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat, ABH 1994. 197-218.

¹⁷ Uo. 200.

¹⁸ Uo.

meg a közérdek elsőbbségét a tulajdonosi érdekekkel szemben. *„A termőföld piaca és megfelelő ára a hosszú időszakon keresztül mesterségesen visszatartott ingatlanforgalom miatt még nem alakulhatott ki. Mindezek a tárgyi adottságok, körülmények és összefüggések miatt a termőföldpiac kialakulása és az ezt elősegítő birtokszerkezet létrehozása - mint az Ftv. javaslatának indokolásában is jelzett alkotmányos cél - tekintetében alkotmányellenesség nem állapítható meg.”*¹⁹

A közérdek és a tulajdonkorlátozás ütköztetésével kapcsolatban az Alkotmánybíróság továbbá kimondta: *„A birtokmaximum Ftv. általi meghatározása tekintetében megállapítható, hogy az a földtulajdonosok rendelkezési jogát olyan kis mértékben korlátozza csak, amely az alkotmányos célhoz képest nem aránytalan. A tulajdont szerezni kívánók tulajdonhoz való alapjogát a termőföld birtokmaximálása nem érinti, mert a tulajdonhoz való alapjog nem terjed ki a tulajdonszerzésre. A tulajdonszerzés joga nem alapjog...”*²⁰

Kimondták továbbá, hogy a tulajdonszerzés képessége és a szerződési szabadság nem minősül alapjognak, azaz a tulajdonosi pozícióban még nem lévő személy alapjog korlátozása nem valósulhat meg. Alapjognak nem minősülő jogok korlátozása akkor alkotmányellenes, ha a korlátozásnak tárgyilagos mérlegelés alapján nincs ésszerű indoka.

A földtörvényben meghatározott birtokmaximalizálásnak van ésszerű indoka: az „egészséges birtokszerkezet” kialakítása és a földbirtok koncentrációjának megakadályozása a termőföld reális árának kialakulásáig, azaz egy meghatározott ideig. Rámutatott továbbá arra, hogy a földpolitika kialakítása az Országgyűlés és a Kormány feladata, így a feladatukat látják el, amikor a megszerzhető földterület és érték felső határának meghatározása révén egyértelműen kifejezik, hogy mit tartanak az átmeneti helyzetben „egészséges birtokszerkezetnek”. *„Mivel azonban a jelzett átmeneti birtokmaximálás csakis addig alkotmányos, amíg ésszerű indokai fennállanak, az Alkotmánybíróság a határozat rendelkező részében elvi érveléssel nyilvánította ki a korlátozás átmeneti jellegét, vagyis az ésszerű indokok fennállásához kötöttségét.”*²¹

Annak vizsgálata során, hogy nem önkényes-e a külföldi magánszemélyek és jogi személyek kizárása a termőföld és védett természeti terület tulajdonjogának megszerzéséből megállapította, hogy a külföldiek tulajdonszerzési jogára is áll mindaz, amit a magyar magánszemélyekre korábban kifejtett. A megkülönböztetés nem alapjogon alapul, átmeneti jellegű, és van tárgyilagos mérlegelés szerint ésszerű indoka: a külföldi és a magyar földárak közötti nagyságrendi különbségek fennállása.

Az Alkotmánybíróság a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet kizárásával kapcsolatban megállapította, hogy a termőföldre vonatkozó tulajdonjogszerzésből kizárás a szerzési tilalmak kijátszásának megelőzését szolgálják.

¹⁹ Uo. 201.

²⁰ Uo.

²¹ Uo.

IV. A régi Ftv. jelentősége

A régi földtörvény legfontosabb célkitűzése az volt, hogy a földtulajdoni, földhasználati viszonyokat átalakítsa, azaz a mezőgazdaságban a magántulajdon váljon meghatározóvá, valamint a rendszerváltás után kialakuló piacgazdaságba bekapcsolódó gazdaságok jöjjenek létre és piacképesen működjenek.

A rendszerváltás időszakában a tulajdoni viszonyok átalakítását célzó törvények és a hatályos földforgalmi szabályozás következtében Magyarországon mintegy 8 609 364 hektár nagyságú külterületi földrészlet megközelítőleg 3 948 628 darab önálló helyrajzi számú földrészletre oszlott meg, amelyek átlagos területmérete 2,2 hektár nagyságú.²²

Az új birtokpolitikának köszönhetően az ezredfordulóra kialakult a mintegy 40% magán-, 60% állami tulajdoni viszonyon alapuló tulajdonosi szerkezet. Ez területmennyiségre lebontva annyit jelent, hogy mintegy 1038 ezer hektár erdőterület volt állami tulajdonban, 12 ezer hektár közösségi tulajdonban, valamint 771 ezer hektár magántulajdonban.²³ A magánerdő-tulajdon fokozatosan tovább nő, köszönhetően az új erdőtelepítéseknek.

V. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény megalkotásának indokai

„Az elmúlt tíz év alatt mintegy 90 ezer hektár erdőtelepítés történt, amely az erdőterület 1%-os növekedését eredményezte. Az ország erdősültsége folyamatosan javul, bár nemzetközi összehasonlításban még mindig alacsonynak mondható (EU-15: 35,1%). Hosszú távon (35-50 év) az ország erdősültségét - összhangban a Nemzeti Erdőprogramban foglaltakkal - az optimálisnak tartott 27%-ra lehet növelni.”²⁴

„Magyarországon folyamatosan emelkedik az erdőgazdálkodási célú terület nagysága, ami magába foglalja a faállománnyal borított területen kívül többek között az egyéb erdészeti célú utakat, tisztásokat, csemetekerteket. A 2012. évi 2056 ezer hektár 7,8 %-kal, 148 ezer hektárral bővült 2000-hez képest.”²⁵ Mindenképpen elgondolkodtató, hogy a területnagyság számításánál figyelembe vesznek faállománnyal nem borított területeket is.

²² A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény preambulumaához fűzött kommentár

²³ FARKAS CSAMANGÓ 2003. 80.

²⁴ http://www.nebih.gov.hu/szakteruletek/szakteruletek/erdeszeti_igazgatosag/aktualitas/ketmilliohektar.html 2014. június 26. 20:24

²⁵ Statisztikai Tükör 2013/1.

V.1. Közvetlen előzmények – jogpolitikai indokok

Hazánk Európai Unióhoz való csatlakozását követően elengedhetetlenné vált a földtörvény uniós joganyagnak való megfeleltetése, azaz a korlátozó rendelkezések felszámolása, lehetővé téve az uniós elvek, mint az egyenlő elbánás, a letelepedés és a tőkeáramlás szabadsága elvének érvényesülését.

Magyarország számára biztosítottak a csatlakozással egy átmeneti időszakot, melyben a magyar jogszabályok a magyarországi lakóhellyel nem rendelkező uniós polgárok és valamennyi jogi személy termőföldszerzését korlátozhatják. Ennek indoka, hogy hazánk átlagos földbirtok mérete, valamint a termőföldek hektáronkénti ára jóval elmaradt az uniós átlagtól. *„Az Európai Unió 15 régi tagállamban történelmileg kialakult magas földárakkal összehasonlításban a magyar földárak jelenleg 3-20-szoros áraránnyal jellemezhetők. A rendszerváltást követően a magyarországi termőföld árak erőteljesen, kiszámíthatóan növekedtek, mintegy megnégyszereződtek. A földpiaci árfelzárkózás fokozatosan halad előre, a rendszerváltást követően a termőföld ára 4-5 évente megduplázódott.”*²⁶ Az átmeneti időszak a magyar földbirtokrendszer a többi uniós országhoz való felzárkózását próbálta biztosítani.

A moratórium 2011. április 30. napján járt volna le, de a Kormány kérte annak meghosszabbítását, tekintettel az egyik legsúlyosabb indokra, a földárak még mindig nem érték el a nyugat-európai árakat. A bekövetkezett gazdasági válság hazánkban az uniós átlagnál is nagyobb mértékben érintette a mind a reálbéreket, mind pedig az ingatlanok értékét, mely felerősítette az aggodalmat egy esetleges spekulatív földvásárlási hullám miatt. A hosszabbítási kérelemben a hosszabb távú földbirtok-politika körvonalait is ismertették. Az Európai Bizottság a hosszabbítási kérelmet elfogadta, a moratóriumot 2014. április 30. napjáig meghosszabbította.

Az új birtokpolitikai törekvések érdekében módosítottak néhány jogszabályt, ami számos újítást hozott, többek között: földvásárlás esetén állami elővásárlási jog bevezetése, Nemzeti Földalapkezelő Szervezet felállítása az állami tulajdonban lévő földek feletti felelős gazdálkodás érdekében, állami földek hasznobérbe adásánál a fiatal gazdálkodók előnyben részesítése.

V.2. Az erdő művelési ágú termőföldek tulajdonjogának alanya

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: új Ftv.) földforgalmi szabályainak középpontjában a földet művelő mezőgazdasági gazdálkodók földellátása áll, szemben a korábbi a földszerzési korlátozásoknak személyekre

²⁶ Az új Ftv. 10. §-ához fűzött kommentár.

központosító szabályozási módjával. A törvény bevezeti a földműves fogalmát²⁷, így a föld tulajdonjogának megszerzését elsősorban a földműves belföldi természetes személy és tagállami állampolgár számára teszi lehetővé.

Az új szabályozás szakít a belföldi természetes személyek és a tagállami állampolgárok megkülönböztetésével, és a nemzetközi szerződéses kötelezettségeknek megfelelően egyenlő feltételeket biztosít az EU, az Európai Gazdasági Térség tagállamai, külön nemzetközi szerződés szerinti államok földműveseinek a földszerzés tekintetében. Az egyenlő elbánás követelményét nem sérti a helyben lakó földművesek előnyben részesítése, tekintettel arra, hogy valamennyi csoportba tartozó földművesekre egyformán vonatkozik. Külföldiek termőföld tulajdonszerzését továbbra is kizárja a törvény, tekintettel arra, hogy Csatlakozási Szerződés rendelkezései szerint csak a tagállami állampolgárok számára szükséges 2014. május 1-jétől biztosítani a földtulajdonjog megszerzését a magyar állampolgárokéval azonos feltételekkel; harmadik országok vonatkozásában a tilalom azonban megengedett.

A földműves fogalma magában foglalja a földhasználat és a földhasznosítási kötelezettséget is, mely a személyéhez kötött, mindezeket magának kell végeznie, másnak nem engedheti át. A földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A szerző félnek a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban kell az előbbi kötelezettségvállalásáról nyilatkoznia.²⁸ *„A földforgalmi törvény a földszerzésre jogosult személyek körét a professzionális gazdálkodást folytató földművesekre kívánja korlátozni, elősegítve ezáltal a mezőgazdaságban dolgozók elismert és méltányolható földigényének kielégítését, és kizárva a spekulatív (azaz nem termelési, hanem tőkebefektetési célú) földvásárlási törekvéseket. ... Birtokpolitikai szempontból az az optimális állapot, ha a termőföld annak művelőjének tulajdonában van, ez esetben ugyanis nem keletkezik forráskivonás a haszonbér formájában, másrészt maga a termőföldingatlan a fejlesztések forrását biztosító jelzáloghitelezés alapjául szolgálhat.”*²⁹

A földművesek termőföld és így erdő művelési ágú föld szerzési elsőbbsége a 10. § (1), (2) és (3) bekezdésének egybevetésével vezethető le. A nem földműves belföldi természetes személy és tagállami állampolgár esetében „törvény másként nem rendelkezik” feltétel érvényesül, ők akkor szerezhetik meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A közeli hozzátartozók tulajdonszerzésénél a területi korlátot figyelmen kívül kell hagyni.

A földműves az erdők esetében az erdőgazdálkodó. Erdőgazdálkodónak az a tulajdonos vagy jogszerű használó minősül, aki az erdészeti hatóság által vezetett erdőgazdálkodói nyilvántartásban szerepel.

²⁷ Új Ftv. 5. § 6. és 7. pont. A fogalom leglényegesebb eleme a mező-, erdőgazdasági tevékenység végzése, vagy ilyen irányú szakképesítés megléte.

²⁸ Új Ftv. 13. § (1) bekezdés

²⁹ Új Ftv. 10. §-ához fűzött kommentár.

Az új Ftv. „törvény másként nem rendelkezik” feltétele érvényesül bizonyos jogi személyek esetében is. Nagymértékben korlátozottan – célhoz vagy szerzőismódozhoz kötöten –, de földet szerezhethet az állam, a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, jelzálog-hitelintézet, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat. Esetükben a különbségtétel nem a földműves minőségen alapul, valamint csak a korlátozott földszerezés lehetősége áll fenn. Egyéb jogi személyek, így a mezőgazdasági termelő gazdálkodó szervezetek földtulajdonszerzését is kizárja a törvény, és számukra a különböző földhasználati jogok szerzését biztosítja. A korlátozó rendelkezés indoka, hogy ezek a személyek olyan helyzetben vannak, hogy könnyedén kijátszhatnák a korlátozó rendelkezéseket vagy a szerzési tilalmakat.

V.3. Az erdő, mint különös termőföld tulajdonjogának megszerzése

Az új Ftv. hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre. A föld fogalma az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágakon alapul. Az erdő művelési ágú földek különös termőföldek az erdők sajátos tulajdonságaik és gazdasági, társadalmi, környezeti jelentőségüknel fogva, ezért az új földtörvény rendelkezései szubszidiárius jellegűek. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint erdőnek, valamint erdőgazdálkodási célt közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő földre (a továbbiakban együtt: erdőnek minősülő föld) az új földtörvény rendelkezéseit az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, továbbá az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.³⁰ Amiről az Evt. és az erdőbirtokossági társulatról szóló törvény nem rendelkezik, ott kell alkalmazni az új földtörvény szabályait.

A föld tulajdonjogát a törvényben meghatározott módon és mértékben, törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezhetheti meg, ugyanakkor az új földtörvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésekor a földműves fogalmát állítja középpontba, elsősorban az ő tulajdonszerzésüket támogatja a törvény. A tulajdonszerzés jogcímében és módjában sem tartalmaz a korábbi törvényhez hasonló korlátozást, bármilyen jogcímen és módon történő megszerzésére kiterjed a törvény hatálya. Kivételt csak a törvényes öröklés, a kisajátítás és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzés jelent.³¹ Ahogy az a törvény indoklásából is kitűnik, a kivétel alá tartozó jogcímek esetén speciális körülmények állnak fenn, melyek indokolják a törvény alóli kivételt.

Fontos új rendelkezés, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A jóváhagyás egyéb érvényességi feltételt, kelléket, hatósági engedélyt vagy jóváhagyást nem pótol. A tulajdonjogot átruházó vagy tulajdonjogot érintő egyéb szerződés írásba foglalása papíros alapon, a jogszabályokban meghatározott egyéb

³⁰ Új Ftv. 2. § (3) bekezdés

³¹ Új Ftv. 6. § (2) bekezdés

biztonsági kellékek megtartásával történhet. Az új rendelkezések bevezetésével felmerülhet a korábbi szerződések megerősítésének kérdése.

A csere és az ajándékozás jogcímén történő tulajdonszerzés korlátozott a törvényi rendelkezések szerint. Csere tárgya kölcsönösen csak föld lehet. Ezek közül a csere tárgyat képező egyik földrészletnek az azt megszerző cserepartner tulajdonában álló földrészletével azonos településen kell feküdnie, vagy a cserepartnerek egyike csak helyben lakónak lehet, illetve olyan személy, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.³² Ajándékozás esetében a szerzésre jogosult felek köre is korlátozott.

Az új Ftv. bevezeti a földszerzési maximum, birtokmaximum és kedvezményes birtokmaximum fogalmát. Az erdő tulajdonjogát megszerezni jogosultak személyétől függ, hogy mekkora terület nagyságot szerezhetnek meg a már tulajdonukban vagy hasznélvezetükben lévő földek nagyságának egybeszámításával. Az erdő tulajdonjogát összesen 300, 1200 vagy 1800 hektár mértékig lehet megszerezni. A számarányok meghatározásánál azt a célt vették figyelembe, hogy a jelenlegi nagyüzemi struktúrától a kis- és középirtokok aránya növekedjen.

A földszerzési korlátok között lehet megemlíteni az elővásárlási jog intézményét³³ is. Az elővásárlási jog a birtokpolitikai célok megvalósításának egyik eszköze, ami a hazai földpiaci viszonyok sajátosságait is figyelembe veszi.

A szerzési korlátozásba ütköző szerződések semmisek.

V. 4. Az új Ftv. korlátozó rendelkezéseinek vizsgálata

Álláspontom szerint a korlátozó rendelkezések értékelésénél figyelembe kell venni a fentiekben már elemzett 35/1994. (VI. 24.) AB határozat indoklásában kifejtetteket. Ismétlés nélkül itt annyit érdemes kiemelni, hogy a korlátozások akkor felelnek meg az alaptörvénynek, ha az elbírált korlátozások ésszerű indokai tárgyilagos mérlegelés szerint fennállnak.

Jelenleg a hazai földárak és az unió legtöbb tagállamának földárai között jelentős különbségek vannak, ami nem kedvez az Unióban tipikus, stabil birtokstruktúra kialakításához. A személyek közötti különbségtétel esetén ismét elmondható, hogy a szerződési szabadság nem minősül alapjognak, azaz a tulajdonosi pozícióban még nem lévő személy alapjog korlátozásáról nem valósulhat meg.

³² Új Ftv. 12. §-ához fűzött kommentár

³³ Új Ftv. 18-22. §

Összefoglaló

A rendszerváltást követő, folyamatosan változó földbirtokpolitika következtében napjainkra a nagyüzemek száma fokozatosan csökkent, míg a kis- és középbirtokok számának növekedett. A jelenlegi szabályozás is ezt a folyamatot kívánja erősíteni, mindamellett, hogy az ország erdőterületeinek nagysága is fokozatosan növekszik.

Bár a földszerzést korlátozó rendelkezések az új földtörvényben is megjelennek, azok nem önkényesek, az unió által is támogatott birtokpolitikát, elsősorban a stabil piacgazdaság és a nyugati piachoz felzárkózó földárak megteremtését hivatottak szolgálni, valamint a tőkeerős, mezőgazdasági termelésben sokszor nem is érdekelt befektetési célú birtokkoncentrációt kívánja megakadályozni.

Felhasznált irodalom

FARKAS CSAMANGÓ Erika: Erdőtulajdon, erdészeti szakigazgatás, erdővédelem Magyarországon in: Publicationes doctorandorum iuridicorum Tomus 3. Fasc. 5. 2003. 79-102.; Kiadja: a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának Tudományos Bizottsága

KOVÁCSEVICS Pál (szerk.): Magyar erdők. A magyar erdőgazdálkodás; Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Természeti Erőforrások Főosztálya, 2008.

KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről; Geodézia és kartográfia, 2008/9. szám, 13-22.

Statisztikai Tükör VII. évfolyam 95. szám, 2013. november 18. www.ksh.hu

WWF-füzetek: Erdőfigyelő jelentés 2003.