

## HOLLÓ KLAUDIA

*Agrárjogi Tanszék*

*Témavezető: dr. Kurucz Mihály tanszékvezető habil. egyetemi docens*

### A FÖLDFORGALOM KÖZJOGI KORLÁTOZÁSÁNAK ESZKÖZEI A BÍRÓI GYAKORLAT TÜKRÉBEN

#### 1. Bevezetés

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.), és ehhez a sarkalatos törvényhez<sup>1</sup> kapcsolódó jogszabályok<sup>2</sup> több, mint két éve vannak hatályban.<sup>3</sup> Ezek a szabályok részben új rendelkezéseket<sup>4</sup> tartalmaznak a földtulajdon- és földhasználati jog szerzéséről, részben pedig a korábbi földforgalmi szabályozás egyes elemeinek „továbbéléséről”<sup>5</sup> van szó. Az a tény, hogy az újragondolt földforgalmi szabályozás<sup>6</sup> már két éve van hatályban, okot és aktualitást adhat a szabályozáshoz kapcsolódó közigazgatási bírói gyakorlat vizsgálatára. A terjedelmi keretekre tekintettel természetesen nem lehet a földforgalmi szabályozáshoz kapcsolódó, már közzétett összes közigazgatási bírósági ítéletet elemezni, ezért jelen dolgozat alapvetően az „új” földforgalmi szabályozás egy-egy problémájára koncentrálna.

---

<sup>1</sup> Alaptörvény P) cikk (2) bekezdés, Földforgalmi tv. 71. §

<sup>2</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény; a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. törvény; az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet; a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007.(XII.23.) Korm. rendelet módosításáról szóló 473/2013.(XII.12.) Korm. rendelet; a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól szóló 38/2014.(II.24.) Korm. rendelet; a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségről szóló 504/2013.(XII.29.) Korm. rendelet; a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014.(II.26.) Korm. rendelet

<sup>3</sup> A Földforgalmi tv.-t a 2013. június 30. napján megjelent Magyar Közlöny hirdette ki. E sarkalatos törvény négy lépcsőben lépett hatályba, lásd: Földforgalmi tv. 69. §

<sup>4</sup> Az új rendelkezések között szükséges megemlíteni a hatósági jóváhagyásra, valamint a helyi földbizottságokra vonatkozó rendelkezéseket.

<sup>5</sup> Ilyen rendelkezésnek minősül pl. a tulajdonba, illetve használatba szerezhető földek mennyiségére vonatkozó korlátozás vagy a jogi személyek földtulajdonszerzésből való kizárása. Vö.: a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 5. § (1) bekezdés, 6. § és 16. § (1) bekezdés, 10-11. §§

<sup>6</sup> A földforgalmi szabályozás elemzéséről ld: KURUCZ 2015. 120-173., SZILÁGYI 2013. 109-119., OLAJOS 2013. 1-10., BOBVOS – HEGYES 2015., HORNYÁK 2015. 289-299., HOLLÓ 2014a. 29-37.

## 2. A Földforgalmi tv. korlátozó eszközeiről

A Földforgalmi tv. alanyi és tárgyi oldalról is egyaránt tartalmaz korlátozó rendelkezéseket.

Alanyi oldalról az első ilyen korlátozó rendelkezés, hogy személyi csoportonként határozza meg, ki jogosult és ki nem jogosult földtulajdont, illetve használati jogot szerezni, és esetükben személyes hasznosítási kötelezettség áll fenn. Földtulajdont és földhasználati jogot külföldi természetes személy,<sup>7</sup> tehát nem európai uniós tagállami állampolgár, nem szerezhet.<sup>8</sup> A tagállami állampolgárok<sup>9</sup> és belföldi természetes személyek számára<sup>10</sup> lehetséges a földtulajdon- és föld használati jog szerzése, míg a tagállami székhelyű jogi személyek számára – amennyiben megfelelnek a mezőgazdasági termelőszervezet kritériumainak – csak a földhasználat lehetősége áll fenn.<sup>11</sup> A természetes személyek köre tovább cizellálódik agrárvégzettség, agráriismeret alapján. Agrárképzettséggel, agráriumban szerzett tapasztalattal rendelkezők körét jelentik a földművesek,<sup>12</sup> akiknek földszerzési és birtokszerzési maximuma 300, ill. 1200 ha, bizonyos esetekben pedig 1800 ha,<sup>13</sup> a földművesnek nem minősülő belföldi és tagállami állampolgárok 1 ha birtokot szerezhetnek.<sup>14</sup> A mezőgazdasági termelőszervezetek, mint jogi személyek csak földhasználati jogot szerezhetnek a Földforgalmi tv. hatályba lépése után, ennek felső határa a birtokmaximum értéke, vagyis 1200 ha,<sup>15</sup> de a saját tagtól használatba vett földek nagyságával ez a határ 1800 ha-t is jelenthet.<sup>16</sup> Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok<sup>17</sup> cizelláltak szabályozva a törvényben.<sup>18</sup> Ezek az alapvetően magánjogi jogintézmények a Földforgalmi tv.-ben egyértelműen közjogi korlátozó eszközként jelennek meg. Az egyoldalú hatalmaságokkal rendelkező jogosulti csoportok meghatározásában egyértelműen kimutathatók bizonyos földbirtokpolitikai irányelvek,<sup>19</sup> mint pl. a földhasználók helyzetének stabilizálása a volt földhasználókra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján; racionális birtokszerkezet kialakítása a helyben lakó szomszéd, helyben lakó, illetve legfeljebb 20 km-re lakó vagy üzemközponttal rendelkező földművesek helyzetének szabályozásában.<sup>20</sup> Új eleme a földforgalmi szabályozásnak az adásvételi és haszonbérleti szerződések hatósági jóváhagyása.<sup>21</sup> Ez is közjogi szűrő, amelynek jelentősége óriási a földtulajdon és földhasználati jog megszerzésének folyamatában, hiszen a hatósági jóváhagyás<sup>22</sup> megtagadása

<sup>7</sup> Földforgalmi tv. 5. § 15.

<sup>8</sup> Földforgalmi tv. 9. §, 40. § (1) bekezdés

<sup>9</sup> Földforgalmi tv. 5. § 24.

<sup>10</sup> Földforgalmi tv. 5. § 2.

<sup>11</sup> Földforgalmi tv. 10. § (1)-(2) bekezdés, 40. § (1) bekezdés

<sup>12</sup> Földforgalmi tv. 5. § 7.

<sup>13</sup> Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdés

<sup>14</sup> Földforgalmi tv. 5. § 3. pont és 10. § (2) bekezdés

<sup>15</sup> Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdés

<sup>16</sup> Földforgalmi tv. 43. § (2) bekezdés

<sup>17</sup> Elemzésre lásd: OLAJOS 2013. 1-10., OLAJOS 2015. 1-5., HOLLÓ 2014b. 42-59.

<sup>18</sup> Földforgalmi tv. 18. § és 45. §

<sup>19</sup> A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 15. § (3) bekezdés

<sup>20</sup> Lásd: Földforgalmi tv. 18. §, 5. § 4., 5., 6., 9., 10., 21., 23. pontok

<sup>21</sup> Földforgalmi tv. 23-35. § és 51-58. §

<sup>22</sup> Lásd még erre: CSÁK 2013. 156-169., CSÁK-HORNYÁK 2014. 10-11.

azt jelenti, hogy az adott adásvételi szerződés vagy haszonbérleti szerződés nem alkalmas arra, hogy arra jogosultságot lehessen alapítani.

### **3. A bírói gyakorlatban felmerülő problémákról**

A Földforgalmi tv.-hez kapcsolódó bírói gyakorlat – kutatásaim szerinti – egyik legjellemzőbb problémája a törvény hatálybalépéséhez kapcsolódó alkalmazandó jog kérdése. Ezek az ügyek voltak az „első fecskék”, amelyekben a Földforgalmi tv. által alkalmazott korlátozó eszközök megítélése is felmerült. Ezekben az esetekben a probléma gyökere abban keresendő, hogy a Földforgalmi tv. több lépcsőben lépett hatályba. Első lépésként a fogalmak és az előhaszonbérleti jogra vonatkozó szabályok léptek hatályba 2013. december 15. napján, majd 2014. január 1. napján a haszonbérletre vonatkozó szabályok. Ezt követték a hatálybalépést illetően az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok 2014. március 1. napján, végül 2014. május 1. napján a tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok.<sup>23</sup> A dolgozatban azt vizsgálom, milyen probléma merült fel a közigazgatási bírói gyakorlatban azzal kapcsolatban, hogy eltérő időpontban léptek hatályba a tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezések.

A Földforgalmi tv. rendelkezéseit olvasva első ránézésre úgy tűnhet, hogy nem feltétlenül adódik probléma a lépcsőzetes hatálybalépésből. Ezt az álláspontot erősítheti az is, hogy a Földforgalmi tv. záró rendelkezései között található néhány eligazító rendelkezés. Eszerint az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. február 28. napjáig közölt (közzétett) vételi ajánlatokra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. Az e határnapig közölt vételi ajánlat esetében az adás-vételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor a beadványt a vételi ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell elintézni.<sup>24</sup> Ez praktikusán azt jelenti, hogy a Földforgalmi tv. tulajdonszerzésre vonatkozó szabályai semmilyen szempontból sem jönnek figyelembe. Az e határnapig közölt vételi ajánlat esetében tehát a még hatályban lévő termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) rendelkezéseit kellett alkalmazni, amely a Földforgalmi tv. rendelkezéseire képest enyhébb szabályokat tartalmazott, hiszen pl. a 300 ha mértékű tulajdonszerzési maximumhoz nem követelte meg azt, hogy a szerző fél földművesnek minősüljön, sem azt nem támasztotta szerzési feltételként, hogy személyesen művelje a szerző fél a megszerzett földet, ahogy a Földforgalmi tv. teszi. Lényeges különbség továbbá, hogy a 2014. február 28. napjáig közölt vételi ajánlatok esetében nem kellett alkalmazni a hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseket sem, vagyis az eladó által elfogadott vételi ajánlat közzétételét követő elővásárlási jog gyakorlására előírt határidő lejártával nem következett a hatósági engedélyezési rendszer – ami a Földforgalmi tv.-ben az elővásárlási jog gyakorlását főszabály szerinti következő lépés –, hanem a tulajdonjog keletkezése érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárás jelentette a következő lépést.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban főszabály, hogy a kérelmekre az iktatásuk napján hatályos szabályokat kell alkalmazni, azokat az iktatás napján hatályos rendelkezések alapján

---

<sup>23</sup> Földforgalmi tv. 69. §

<sup>24</sup> Földforgalmi tv. 70. § (3)-(4) bekezdés

kell elbírálni.<sup>25</sup> A Földforgalmi tv. 70. § (4) bekezdésében azonban ettől eltér a jogalkotó, és az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell intézni a kérelmeket. Felmerülhet a kérdés, miért szükséges az ingatlan-nyilvántartási eljárásra is utalni, és mi a helyzet azokban az esetekben, ha 2014. február 28. napjához képest később történt meg a vételi ajánlat elfogadása vagy a szerződés aláírása és az elővásárlási jog gyakorlása céljából kifüggesztése, vagy az aláírás már megtörtént ezen időpont előtt, de a kifüggesztésre már később került sor.

Ezeknek a kérdéseknek a megválaszolásához érdemes megnézni, milyen szakaszokat lehet elkülöníteni a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzése esetén. A magyar jogi szabályozásban ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez nem csupán jogcímre van szükség, hanem arra is, hogy a szerző tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.<sup>26</sup> A jogcím – szerződés – és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés együttesen eredményezik azt, hogy a szerző tulajdonjoga keletkezik, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ebben az esetben konstitutív, jogkeletkeztető hatályú.<sup>27</sup> Nélkülözhetetlen tehát a dologi ügyleti szakasz, amely az ingatlan-nyilvántartási eljárást jelenti, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem indít meg. E kérelmet olyan okiratra lehet alapítani, amely megfelel az anyagi jogi szabályoknak (a földforgalmi szabályoknak, a polgári jogi szabályoknak), emellett rendelkezik azokkal a kellékekkel, amelyeket az Inyvtv. támaszt a bejegyzésre alkalmas okiratokkal szemben.

Ahhoz azonban, hogy ide el lehessen jutni, ezt megelőzően, szükség van a kötelmi ügyleti szakaszra is, amely három állomásból tevődik össze a mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának adásvételi szerződés keretében történő megszerzése esetén. Ezek az állomások: 1. az adásvételi szerződés megkötése, 2 a Földforgalmi tv. szerint megállapított elővásárlásra jogosultakkal való közlés; az elővásárlási jog gyakorlása, és 3. a hatósági jóváhagyás szakasza.

A kérdés tehát az, mi az alkalmazandó jog, amennyiben a kötelmi részhez tartozó különböző szakaszok alatt hatálybalépnek a Földforgalmi tv. új, terhesebb rendelkezései? A jogesetekben<sup>28</sup> az a jellemző, hogy a felek álláspontja szerint, a szerződés megkötésekor hatályos szabályokat kell alkalmazni az elővásárlási jog gyakorlására, és ezek érvényesülnek a hatósági eljárás szakaszában is. A jogvitát az jelenti ezekben az esetekben, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint ennek határozatát felülvizsgáló közigazgatási és munkaügyi bíróságok, majd a Kúria sem osztotta ezeket az álláspontokat.

A probléma megértéshez szükséges egy konkrét tényállás<sup>29</sup> rövid ismertetése. A felek 2014. április 17. napján kötöttek adásvételi szerződést mező- és erdőgazdasági földre vonatkozóan. E szerződést 2014. április 23. napján kifüggesztették elővásárlási jog gyakorlása

---

<sup>25</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 44. § (1) bekezdés

<sup>26</sup> Régi Ptk. 117. § (3) bekezdés, Ptk. 5:38. § (2) bekezdés

<sup>27</sup> Ptk. 5:168. § (2) bekezdés

<sup>28</sup> Pl. EBH2016. K.17., Kúria Kfv.III.37.203/2015/7., Kúria Kfv. III.37.232/2015/7., Kúria Kfv. III.37.349/2015/5., Kúria Kfv.III.37.393/2015/4.; Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K.27.217/2014/4., Kúria Kfv.III.37.132/2015/4.,

<sup>29</sup> EBH2016. K.17.,

céljából a föld fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. 2014 júliusában a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta a hatósági jóváhagyást, azzal az indokolással, hogy a szerződés nem tartalmazza a Földforgalmi tv. által a szerző részéről megkívánt nyilatkozatokat, kötelezettségvállalásokat, amelyekre vonatkozóan a Földforgalmi tv. 13-15. §-a tartalmaz rendelkezéseket. Emellett a szerződés a Földforgalmi tv. rendelkezéseibe is ütközött, mert a szerző fél nem minősült földművesnek, de a tulajdonszerzése meghaladta volna a nem földművesekre irányadó 1 ha birtokmaximumot. A szerző fél bíróság előtt támadta meg a közigazgatási határozatot, arra hivatkozással, hogy Földforgalmi tv.-nek a földművesek tulajdonszerzésére irányadó szabályai, valamint a 13-15. §-ai csak 2014. május 1. napjától voltak hatályosak. Tekintettel arra, hogy a szerződést 2014. április 17. napján írták alá, amikor ezek a rendelkezések még nem voltak hatályban, így nem kell alkalmazni e rendelkezéseket.

A kötelmi ügyleti szakasz első fázisát, a szerződés megkötésének fázisát tekintve nincs probléma, mert a szerződés érvényesen létrejött a megkötésekor hatályos jogszabályok alapján, jelen esetben a Tftv. még hatályos rendelkezései alapján, amely lehetővé tette 300 ha földtulajdon megszerzését nem földművesek számára is. A szerződés anyagi jogi szempontból azért is érvényesen létrejött, mert megkötésének időpontjában a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglalt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok megtételére vonatkozó rendelkezések nem voltak hatályosak. Az elővásárlási jog gyakorlása viszont már a Földforgalmi tv. szerint zajlott, tekintettel arra, hogy a szerződés kifüggesztésére 2014. március 1. napja után, vagyis azután került sor, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási jogra és gyakorlásra vonatkozó rendelkezései hatályba léptek. A kötelmi ügylet harmadik fázisában, vagyis a hatósági jóváhagyás szakaszában merült fel ebben a konkrét jogesetben az a kérdés, milyen időpont szerint hatályos jogot kellett alkalmazni.

A Földforgalmi tv. átmeneti rendelkezései csak a 2014. február 28. előtt közzétett ajánlatokra mondták ki, hogy azokat az ajánlat közzététel napján hatályos szabályok szerint kell elbírálni, mind a kötelmi szakaszban, mind pedig a dologi ügyleti körében, nevezetesen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során, áttörve az Inyvtv. eljárési főszabályát. Ezen határidő után közölt adásvételi szerződésekre már az új szabályokat kell alkalmazni. „*A Földforgalmi tv. 69. §-ában írt szakaszos hatálybalépési rendelkezések azt a célt szolgálták, hogy a 2014. március 1-jén hatályba lépett szabályok szerinti eljárési rend lefolytatásával és a 60 napos határidő leteltét követően már a 2014. május 1-jével hatályba lépő szabályok érvényesüljenek a 2014. február 28-át követően közzétett vételi ajánlatok tekintetében, azaz attól függetlenül, hogy a szerződés megkötésére mikor került sor, a vételi ajánlat közzétételének időpontjától függően, az eljárési rend által igényelt eljárési határidőkre is figyelemmel azok a rendelkezések legyenek alkalmazandóak, amelyeket a jogalkotó 2014. május 1-jével léptetett hatályba.*”<sup>30</sup>

Egy másik jogesetben, ahol a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása 2014. május 1. napja után indult, a hatóság szintén megtagadta a jóváhagyást, mivel 2014. február 28. napja után közzétett adásvételi szerződés nem tartalmazta a szerző részéről a Földforgalmi tv. 13-15. §-

---

<sup>30</sup> EBH 2016. K. 17. 14. pont

ban előírt nyilatkozatokat, kötelezettségvállalásokat. A Kúria „*egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy az alperesi hatóságnak semmiféle jogszabályi alapja nem volt arra, hogy a 2014. május 1. napjától hatályba lépett – de már korábban kihirdetett – jogszabályi rendelkezéseket ne alkalmazza a felperesek kérelmének elbírálásakor. Kétségtelenül megállapítható volt, hogy a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban megkívánt nyilatkozatokat a felperesek sem a szerződésükben nem rögzítették, azt a jóváhagyás iránti kérelmükhöz sem csatolták, sőt azt követően sem a közigazgatási eljárás során. Helytállóan járt el az alperesi hatóság, amikor a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárása során ezen nyilatkozatok hiányát észlelve a szerződések hatósági jóváhagyását megtagadta.*”<sup>31</sup>

Lényegében arról van szó, hogy a szerződés még a Földforgalmi tv. hatálybalépésétől függetlenül – anyagi jogi szempontból – érvényesen létrejött, de a hatósági engedélyeztetés során már alkalmazni kell erre a szerződésre is a Földforgalmi tv. szabályait. A magyarázata ennek az okfejtésnek az lehet, hogy a hatóság a kérelem megérkezése napján hatályos szabályok szerint bírálja el az adott kérelmet, ha jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A Jogalkotási tv. 15. § (1) bekezdése szerint a jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. A Fétv. 30. § (3) bekezdés rendelkezése alapján a harmadik személy javára a Földforgalmi tv.-en, más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog áll fenn, a hatósági jóváhagyás iránti eljárás – a szerződésnek a jogosultakkal a Földforgalmi tv.-ben meghatározott módon történő közlése esetén – a Földforgalmi tv. 22. §-ában meghatározott okiratoknak a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik. E két rendelkezés együttes értelmezéséből következhet az a megállapítás, hogy a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra, amely a jegyző által továbbított iratok mezőgazdasági igazgatási szervhez való megérkezését követő napon kezdődik, már alkalmazni kell az újonnan hatályba lépett rendelkezését. A törvény eltérő rendelkezése a 2014. február 28. napjáig közzétett vételi ajánlatokra vonatkozik egyedül, amelyeknél a jogalkotó áttöri az ingatlan-nyilvántartási főszabályt, és az alkalmazandó jogot a közzététel napján hatályos szabályokban jelöli meg. A hatályba léptető rendelkezések között nincsen utalás több ettől eltérő szabályra. Emellett figyelembe kell venni azt is, hogy a 2014. május 1. napja előtt aláírt, de 2014. március 1. napja után kifüggesztett adásvételi szerződések esetében az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 60 napos jogvesztő határidő az irányadó, ami azt is jelenti, hogy az idézett jogesetben is – és hasonló tényállások esetében is – számolni lehetett azzal, hogy hatályba lépnek a Földforgalmi tv. tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezései is, így alkalmazni kell a hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseket, amelyek között szerepel a Földforgalmi tv. rendelkezéseibe ütköző szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása, valamint 13-15. §-aiban foglalt nyilatkozatok és kötelezettségvállalások ellenőrzése, és ezek hiányára alapított elutasítási ok.<sup>32</sup> Másrészt az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzési eljárás ad némi támpontot. Az Inyvtv. 32. § (6) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett

---

<sup>31</sup> Kúria Kfv. III.37.203/2015/7.

<sup>32</sup> Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés a) b)

vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. Ez a rendelkezés 2014. május 1. napján lépett hatályba, vagyis az ezen a napon vagy ezután indult eljárásokban kell alkalmazni ezeket a szabályokat a tulajdonjog bejegyzési eljárásban.

A hatósági jóváhagyás megtagadásának következménye az, hogy a szerződés nem alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, arra jogot alapítani nem lehet. A Ptk. 6:118. § (3) bekezdés a beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződések esetében kimondja, hogy a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A hatósági jóváhagyás hiányában a szerződés generálisan hatálytalan, amelyre az érvénytelenség jogkövetkezményét kell alkalmazni.<sup>33</sup> Érvénytelen szerződésre jogot alapítani nem lehet,<sup>34</sup> a teljesített szolgáltatások pedig visszajárnak.

Összefoglalva a fent részletezett problémát: a kötelmi szakasz egyes fázisai között utóbb hatályba lépett egy új jogszabály, ami hátrányosan befolyásolta a szerzést, szigorúbb szabályokat állapított meg, és megakadályozta, hogy a szerződés a dologi ügyleti szakaszba juthasson, és az alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzést lehessen teljesíteni. A szerződés azonban nem eredetileg érvénytelen. A megkötésének napján hatályos szabályok szerinti érvényessége nem vitás. A generális hatálytalansága miatt azonban nem eredményezheti azt, hogy bejegyzés alapjául szolgáló okiratként funkcionáljon. A hatósági jóváhagyás megtagadása okán nem lehet a szerző fél tulajdonjogát bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, mert nincsen a hatóság által jóváhagyó záradékkal ellátott okirat,<sup>35</sup> így a tulajdonjog nem jön létre. A szerződés alapján teljesített szolgáltatásokkal el kell számolni, az eredeti állapotot helyreállítani.

Felmerül a kérdés, van-e visszaható hatálya a Földforgalmi tv.-nek? Egyfelől anyagi jogi, másrészt eljárásjogi visszaható hatályt kell vizsgálni. A dolgozat keretei e kérdés részletes vizsgálatát meghaladják, az alábbiakban csak néhány gondolat erejéig térek ki erre a problémára.

Anyagi jogi visszaható hatály alapján a korábbi hatályos jogszabály alapján érvényesen megszerzett jog vagy kötelezettség válik bármelyik fél számára hátrányosabbá vagy terheesebbé egy utólag hatályba lépett jogszabály folytán. A 365/B/1998. AB határozat szerint *„hiába lép ugyanis egy jogszabály hatályba a jövőre nézve, ha a folyamatos ügyekre is irányadó alkalmazhatóság miatt – tartalmában – az érintetteknek visszamenőleg állapít meg kötelezettséget, nyilvánít valamely magatartást jogellenesség. A jobbiztonság sérelme ugyanúgy megállapítható, mint a formálisan is visszamenőleges hatályú kötelezettséget megállapító hatálybaléptetés esetén, vagy a kellő idő hiánya miatt.”* Megszerzett jogról, megszerzett tulajdonjogról nincsen szó, mert a mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát éppen a

---

<sup>33</sup> Ptk. 6: 119. § (2) bekezdés

<sup>34</sup> Ptk. 6:108 § (1) bekezdés

<sup>35</sup> Inyvtv. 32. § (6) bekezdés

hatóság által jóváhagyott szerződésre alapított ingatlan-nyilvántartási konstitutív bejegyzés hozza létre. A szerződés a megkötésének időpontjában a korábbi jogszabályok szerint érvényesen létrejött. Ezt követően lépett hatályba olyan anyagi és eljárási jogszabályi rendelkezés, ami miatt ez a megkötött szerződés nem alkalmas arra, hogy ezen alapulóan hatósági engedélyt kapjon, illetve tulajdonjogot keletkeztessen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Eljárásjogi visszaható hatály esetében egy jogszabály utólagos hatálybalépése teszi terheesebbé a megszerzést a folyamatban lévő ügyben, anélkül, hogy számolhatnának a felek a jogszabály hatálybalépésével. Ez akkor fordulhat elő, ha nincs megfelelő idő biztosítva arra, hogy a forgalomban eljáró felek a jogszabályt megismerve, tanulmányozva, ahhoz igazíthassák magatartásukat. A 144/B/2002. AB határozat alapján a *„jogszabály ütközik a visszamenőleges jogalkotás tilalmába akkor is, ha a hatálybaléptetés nem visszamenőlegesen történt, de a folyamatban lévő ügyek esetében a hátrányosabb szabályozás bevezetése sérti a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmát.”* A Földforgalmi tv.-t 2013 júniusában fogadta el az Országgyűlés, és még abban a hónapban kihirdetésre is került, vagyis az említett példában is kb. 10 hónap állt a jogalkalmazók rendelkezésére, hogy a jogügyletre irányadó szabályokat megismerjék, értelmezzék, és ezek szerint járjanak el. Emellett megjegyzendő, hogy az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát a Földforgalmi tv. nem érinti. Az új törvény szabályai nem vonatkoznak azokra a szerződésekre sem, amelyeket 2014. február 28. napja előtt kötöttek, és ezen hatánapig közzétették. Nem vonatkozik az új Földforgalmi tv. hatálya a 2015. május 1. napja előtt ingatlan-nyilvántartásba benyújtott szerződésekre sem.

Hasonló tényállások már elfordultak a magyar bírói gyakorlatban: a Tftv. hatálybalépése után is több olyan bírói döntés született, amely véleményünk szerint a fentiekkel párhuzamba vonható. A bejegyzési kérelem megtagadásának jogosságát mondta ki a Legfelsőbb Bíróság azokban az esetekben, amelyekben a kérelmet a Tftv. hatályba lépését, vagy újabb korlátozó rendelkezésének hatályba lépését megelőzően megkötött szerződésekre alapították a felek, de ingatlan-nyilvántartási iktatásuk már a Tftv., vagy a Tftv. újabb korlátozó rendelkezést felállító módosításának hatálybalépését követően történt meg. Ezekben az esetekben a modell hasonló volt a fenti esetekhez: a szerződés megkötésének időpontjában hatályos szabályok szerint érvényesen létrejött szerződés, az utóbb hatályba lépett korlátozó jogszabályi rendelkezés miatt, amelyet már az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kellett, azt eredményezte, hogy erre az okiratra ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem lehetett alapítani. Ezekről a szerződésekről<sup>36</sup> a Legfelsőbb Bíróság azt mondta ki, hogy jogszabályváltozás folytán jogilag lehetetlenülnek, és a feleknek ennek megfelelően kell elszámolniuk egymással. A fent idézett 365/B/1998. AB határozat éppen a Tftv. hatályba léptető rendelkezésével kapcsolatos. A Tftv. 79. § szerint ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lépett hatályba; a már folyamatban levő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kellett befejezni. A kihirdetést követő 30 napos felkészülési idő mellett kiegészítő szabályként meghatározta a jogalkotó azt is, hogy ezen a 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál érkezett

---

<sup>36</sup> Pl.: BH2001. 452, BH2000. 396, BH2011. 325

kérelmeket a korábbi rendelkezések szerint kellett elbírálni. Az AB ebben a határozatában nem találta alkotmányosértőnek a hatályba léptetést, és az eljárási kérdésekre vonatkozó rendelkezéseket.

#### **4. Befejezés**

A dolgozatban fentebb említett jogszabályi rendelkezések véleményünk szerint alátámaszthatják azt, hogy nem alaptörvény sértő a Földforgalmi tv., és annak hatósági, bírósági alkalmazása. Ez nem zárja ki azt, hogy az esetleges normakontroll eljárások más eredményre vezessenek. A hatálybalépéshez kapcsolódó jogvitákon kívül sok probléma merült fel pl. mező- és erdőgazdasági földön fennálló közös tulajdon megszüntetésével,<sup>37</sup> az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozataival<sup>38</sup> kapcsolatban. Ezen problémák elemzése külön dolgozat témáját képezheti.

#### **Felhasznált irodalom**

BOBVOS Pál - Hegyes Péter: A földforgalom és földhasználat alapintézményei: egyetemi jegyzet. Szeged, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2015.

CSÁK Csilla, HORNYÁK Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei. *ÖSTERMELŐ: GAZDÁLKODÓK LAPJA* 2014. 2. 10-11.

CSÁK Csilla: Az új magyar földforgalmi szabályozás és hatása a földtulajdoni és használati viszonyokra - hatósági jóváhagyás, mint a rendelkezési jog korlátozása. In: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2013*. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2013. 156-169.

HOLLÓ Klaudia: Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről. *THEMIS*: 2014. 1 42-59.

HOLLÓ Klaudia: Gondolatok a Földforgalmi törvényről. In: Fazekas Marianna (szerk.): *Jogi Tanulmányok*. ELTE ÁJK Doktori Iskola, Budapest., 2014. 29-37.

HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági földek használatának korlátai. In: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken*. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015. 289-299.

---

<sup>37</sup> Pl.: Kúria Kfv.III.37.232/2015/7., Kúria Kftv. III.37.349/2015/5., Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.177/2014/2, Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27/163/2014/3., Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.316/2015/7.

<sup>38</sup> Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.143/2015/10., Gyulai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.228/2015/9., Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.163/2014/3.

KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: Szalma József (szerk.): A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015. 120-173.;

OLAJOS István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai. In: Szalma József (szerk.): A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015. 1-5.

OLAJOS István: Az új földforgalmi törvény speciális eljárásai: az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó jegyzői, és a Helyi Földbizottság eljárása. In: Korom Ágoston: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből. Konferenciakötet. Nemzeti Köszolgálati Egyetem. 2013. 1-10.

SZILÁGYI János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei. In: Korom Ágoston (szerk.), Budapest: Nemzeti Köszolgálati Egyetem, 2013. 109-119.,

\*\*\*

## **THE MEANS OF RESTRICTIONS GOVERNED BY PUBLIC LAW OF TRANSACTIONS IN AGRICULTURAL AND FORESTRY LAND IN LIGHT OF THE JUDICIAL PRACTICE**

The Act CXXII of 2013 on transactions in agricultural and forestry land came into effect two years ago. This study attempts to introduce a piece of administrative judicial practice in connection with this Act. The study outlines the means of restrictions governed by public law and analyses the parts of the acquisition of agricultural and forestry land in Hungary. The Act CXXII of 2013 on transactions in agricultural and forestry land came into force in four different steps. Some rulings of the administrative courts which reflect on this Act in connection with how it came into force are the center of this study. The main question is the applicable law. Which law shall be applied in the different part of the acquisition if new, stricter restrictions come into force meanwhile than the earlier due to the fact the Act CXXII of 2013 on transactions in agricultural and forestry land came into effect in different steps.