

BOBVOS PÁL*

A termőföld használatára alapított haszonélvezeti jog esete a büntetőjoggal

I. Bevezetés

A cím pontosításra szorul: a dolgozatban nem termőföldről, mert nem az a büntetőjogi védelem tárgya, hanem mező- és erdőgazdasági hasznosítású földről lesz szó.¹ Pontosabban arról, milyen tulajdonságai tették a haszonélvezeti jogi szerződést, ezt az „ösrégi” civiljogi intézményt alkalmassá arra, hogy ha azt – a vonatkozó korlátozások és tilalmak figyelmen kívül hagyásával – mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre alapították/alapítják, úgy az így megszerzett korlátozott dologi jog, üldözendő cselekményként, a Büntető Törvénykönyvbe² kerüljön.

A haszonélvezeti jog sui generis szabályait a Polgári Törvénykönyvben³ találjuk, de 2012-től kezdődően mezőgazdasági ingatlanokra nézve az általánostól eltérő (speciális) szabályok megjelentek a földjogi szabályozásban is. Ezeknek a speciális szabályoknak a megsértéséhez kapcsolódik a Btk. 349.§-a, amely többek között a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek jogsértő módon történő birtokbavételét és használatát pönalizálja.

Mint tudjuk, a büntetőjog szubszidiárius jellegű jogág, azaz csak akkor alkalmazzák, ha egy adott jogág szankciói nem hozzák meg a kívánt eredményt a gazdasági élet szereplői magatartásának a befolyásolásában. Míg valamely jogág normáinak az a célja,

* címzetes egyetemi tanár, Szegedi Tudományegyetem

¹ A jogszabályok a két jogi fogalmat a következőképpen adják meg: A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint a termőföld olyan földrészletet jelent, amelyet az ingatlan-nyilvántartások valamely település külterületén fekvő, szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágba besorolt területként tartanak nyilván, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

A mező- és erdőgazdasági célú föld fogalmában, mint többen a kevesebb fellelhető a termőföld fogalom minden eleme, az eltérés abban áll, hogy az előbbi kiterjed a belterületi és az erdő művelési ágú földekre is.

² 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről [a továbbiakban: Btk.]

³ 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről [a továbbiakban: Ptk.]

hogy az állampolgárok a szerint tevékenykedjenek, a büntetőjogban leírtak tanúsításától mindenkinek tartózkodnia kell. A büntetőjog tehát az utolsó a jogágak között abban az értelemben, hogy csak végső esetben szabad alkalmazni magatartás-befolyásoló eszközként, ugyanakkor egyben a legerősebb jogág is, hiszen az állampolgárok életébe ez teszi lehetővé a legnagyobb fokú és mértékű beavatkozást.

A polgári jogban a jogszabályba ütköző, illetve a nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző szerződések érvénytelenek. Az érvénytelenség, mint szankció azt jelenti, hogy az érvénytelenségi ok meglétéig a szerződéshez a felek által célzott joghatás nem fűződhet, beállását a polgári jog kizárja. Az érvénytelenség jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása (ex tunc hatályú érvénytelenség).⁴

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld használatának jogellenes megszerzését a polgári jog és a büntető jog egyaránt bünteti. A polgári jogi és a büntetőjogi szankciók jogági vegyülésének az a lényege, hogy a büntetőjog alkalmazási körébe vont tényállások esetében a párhuzamos szankcionálás lehetősége áll fenn. A két jogág szankcionálása közötti különbség abban jelentkezik, hogy a joghátrány túllép az eredeti állapot helyreállításán, s az elkövetőket a büntetőjog szabadságvesztéssel rendeli büntetni.

A földtulajdon és földhasználat jogellenes megszerzését szankcionáló rendelkezéseket a közbizalom elleni bűncselekmények között helyezte el a jogalkotó. A közbizalom erodálódása évek óta tart, amit jól mutat a Büntető Törvénykönyvben szereplő tényállások számának növekedése.⁵

A törvényhozó fontosnak tartotta az ingatlan-nyilvántartás helyességébe, továbbá szerződések valóságtartalmába vetett közbizalom helyreállítása érdekében a büntetőjogi eszközök alkalmazását, mert mint azt Alkotmánybíróság határozatában megállapította a hasznélvezeti jogot az elmúlt húsz évben diszfunkcionálisan alkalmazták.⁶

Az ingatlan-nyilvántartásban a közbizalmi erő (publica fides) a közhitelességhez⁷ kapcsolódik, és azt jelenti, hogy „az ellenkező bizonyításig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg.”⁸ Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos közbizalom fontossága mellett azért esik hasonló súllyal latba a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földdel kapcsolatos szerződések valóságtartalmába vetett közbizalom elengedhetetlensége, mert az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés az adott szerződés alapján történik meg.

⁴ Erről részletesen KEMENES ISTVÁN: *A szerződés érvénytelenségének egyes kérdései a gazdasági szerződéses gyakorlatban*. PJK, 2002/2, 7–8. pp.

⁵ Az 1978. évi IV. törvény (régii Btk.) az alábbi tényállásokat tartalmazta: közokirat-hamisítás, magánokirat-hamisítás, visszaélés okirattal, egyedi azonosító jel meghamisítása, hamis statisztikai adatszolgáltatás. A 2012. évi C. törvényben (új Btk.) nyolcra emelkedett a tényállások száma: közokirat-hamisítás, biztonsági okmány hamisítása, hamis magánokirat felhasználása, okirattal visszaélés, egyedi azonosító jellel visszaélés, gépjármű kilométer-számláló műszer által jelzett érték meghamisítása, mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld jogellenes megszerzése, sporteredmény tiltott befolyásolása.

⁶ 25/2015. (VII.21.) AB hat.

⁷ A közhitelesség a jogirodalom szerint valójában egy vélelem-rendszert jelent, azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás teljes, helyes, jogszerű, ismert, dologiasító hatályú és megvalósítja a jóhiszemű szerző védelmét. Lásd részletesen KURUCZ MIHÁLY: *Az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után*. Ügyvédek Lapja 2000/2, 23–26. pp.

⁸ Ptk. 5:173. § (1) bek.

A termőföld tulajdonszerzésének jogszerűsége [ennek vizsgálata a dolgozatnak nem tárgya] korábban,⁹ a használat jogszerűsége/jogszerűtlensége később került az érdeklődés homlokterébe, ugyanakkor ez utóbbi kérdés erőteljesen jelen van a jogi közbeszédben,¹⁰ ez vizsgálódásunk tárgyköre.¹¹

II. A haszonélvezet mint továbbfejlesztésre alkalmatlan jogterület

A haszonélvezeti jog a római jogban, a köztársaság korában alakult ki. Keletkezésekor, csakúgy, mint napjainkban is, legfőbb célja, hogy az örökhatározó ügy biztosíthasson az általa megjelölt személynek – többnyire túlélő házastársnak – élete végéig szóló eltartást, hogy vagyonátjait tulajdonjogát más örökösre hagyja. Ez a gyakorlat alakította ki a végrendeletkezés körén kívül is a haszonélvezetet, mint önálló, in rem védelemmel ellátott jogot.

Az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban Mtj.) szabályozása ezzel egyező. Nizsalovszky Endre, akinek művéből a fenti alcím származik, ennek megfelelően úgy értékeli, hogy „A haszonélvezet aránylag szűk érvényesülési területe nem is alkalmas a továbbfejlesztésre. A javak helyes és gazdaságos kezelése szempontjából a haszonélvezettel terhelés nem előnyös. [...] még ha a haszonélvező önzetlenül a legelőnyösebb gazdálkodás folytatására kész lenne is törekedni [...] korlátozóan hat az állag és a rendeltetés fenntartásának kötelezettsége. Ez a helyzet a mezőgazdasági ingatlanok [...] esetében gazdaságilag hátrányos és ez a magyarázata, hogy a jogintézmény az öröklési jogban jut csupán jelentős szerephez.”¹²

Ezen túlmenően – írja később az idézett munkájában Nizsalovszky – az élők között jogüggyellett alapított haszonélvezeti jog akkor fordul még elő, amikor a szülők (nagy-

⁹ KOZMA ÁGOTA: Zsebszerződések veszélyei. Magyar Jog 2012/6, 350-360. p., SZILÁGYI JÁNOS EDE: *A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei*. in: KOROM ÁGOSTON: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban. Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Budapest, 2013. 109-119. p., BÁNYAI KRISZTINA: *A zsebszerződések elleni küzdelem új eszközei*. Ügyészek Lapja 2013/6, 199-208. p., CSÁK CSILLA – HORNYÁK ZSÓFIA: *A mezőgazdasági földek használatát érintő anyagi és eljárási szabályok rendszere*. Advocat 2014/1-2, 3-10. p., BOBVOS PÁL: A földforgalmi törvény hatálya alá nem tartozó földforgalom. in: A földforgalom és földhasználat alapintézményei. SZTE-ÁJK, Szeged, 2015. 29-36. pp.

¹⁰ Útalunk itt két AB döntésre: 3199/2013. (X. 31.) AB határozat alkotmányjogi panasz elutasításáról és a 25/2015. (VII. 21.) AB határozat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 108. §-ával kapcsolatos mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenesség megállapításáról.

¹¹ A vizsgálódás tárgya a Btk. 349.§-nak két fordulata: 349. § (1) Aki

b) mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítása céljából az ezekre vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával semmis szerződést köt, büntett miatt egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

(2) Aki

b) mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítására vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával általa kötött semmis szerződés leplezésére létrehozott megállapodás alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földet használ, illetve szedi annak hasznait, ha súlyosabb bűncselekmény nem valósul meg, büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

¹² NIZSALOVSKY ENDRE: *Korlátolt dologi jogok*. in: SZLADITS KÁROLY (szerk.): Magyar Magánjog V. kötet. Budapest, 1942. 405. p.

szülők) gyermekeik unokáik közt ingatlanukat már életükben felosztják, de a holtig tartó hasznélvezeti jogot maguknak fenntartják.¹³

A hasznélvezetre vonatkozó rendelkezések az Mtj-ben foglaltakhoz képest lényegében nem változtak. Mind a régi¹⁴, mind az új Polgári törvénykönyv¹⁵ szabályai szerint a hasznélvezeti jog személyhez kötött abszolút szerkezetű dologi jog, amelynek alapján a hasznélvező a más személy tulajdonában lévő dolgot birtokolhatja, használhatja és hasznait szedheti.

A hasznélvezet a tulajdonjogból kivált és önállósult részjogosítványokat tartalmaz, ahol a használat, a hasznok szedése és a birtokláshoz való jog jogi egységbe olvad. A hasznélvezőt megillető bármelyik részjogosítvány hiánya kizárja hasznélvezet létrejöttét. A hasznélvező az őt megillető jogok gyakorolására jogosult, arra viszont nem köteles.

A hasznélvezet egyben hatalmat is jelent: a hasznélvezőnek közvetlenül a törvényből eredő, más személytől nem függő jogát a dolog birtoklására és hasznosítására. A hasznélvezővel szemben mindenki mást – ideértve a tulajdonost is – negatív kötelezettség terhel: tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely a hasznélvezetből eredő jogok gyakorlását akadályozza vagy veszélyezteti.¹⁶

A hasznélvezeti jog kötelezettje a dolog mindenkorai tulajdonosa. Az absztrakt tulajdonjogi felfogás a tulajdonjog részjogosítványainak az oszthatatlanságában jelenik meg: egy dologon mindig csak egy tulajdonjog áll fenn, a dologra vonatkozó összes többi dologi jog csak idegen dologbeli jog lehet. Így idegen dologbeli jog a hasznélvezeti jog is. A részjogosítványok [birtoklás, használat, hasznok szedése] gyakorlásának átengedése nem eredményez osztott tulajdont. A tulajdonos személye változhat, ez azonban a hasznélvezeti jogot nem szünteti meg. A tulajdonos személyében történő változás jogcíme is közömbös, így például fennmarad akkor is, ha a tulajdonos a tulajdonjogát eredeti jogcímen, elbirtoklás útján szerezte. A közös tulajdon megszüntetése sem terjedhet ki a hasznélvezeti jog megszüntetésére vagy annak korlátozására.¹⁷

III. A termőföldre hasznélvezeti jogot létrehozó szerződés

A történeti fejlődés menetnek megfelelően a szerződés egyes elemeinek bemutatása [a szerződés alanyai, tárgya, ellenértéke, időtartama, a jog gyakorlásának átengedhetősége] a régi Ptk. alapján történik, mert ezekhez kapcsolódik a hasznélvezeti jog diszfunkcionális működése.

A hasznélvezet alapítása két lényegi mozzanatból áll: a kötelmi szerződés elkészítéséből és annak alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésből. Noha a törvény nem ír elő kötelező alakíságot hasznélvezet alapítása esetére az alapítás csak írásbeli szerződéssel történhet, mert a bejegyzésre – az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó sza-

¹³ NIZSALOVSKY 1942, 408. p.

¹⁴ 1959. évi IV. törvény.

¹⁵ 2013. évi V. törvény.

¹⁶ BH 2010. 147.

¹⁷ LENKOVICS BARNABÁS: *Dologi jog*. Budapest, 2001. 218–223. pp.

bályok szerint – csak okirat alapján kerülhet sor.¹⁸

Ahhoz, hogy a bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba megtörténhessen közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szükséges.¹⁹ A hasznélvezet a bejegyzéssel, az alapul fekvő kérelem iktatása napjára visszaható hatállyal jön létre.

1. A szerződés alanyai

A Ptk. rendelkezéseiből következően használatba adó a tulajdonos, míg a hasznélvezeti jog jogosultja bárki lehet. Miután az alanyok személye a későbbi – így a büntetőjogi – rendelkezések miatt fontos lesz, külön is részletezzük, hogy a hasznélvezeti jogi szerződés jogosulti oldalán alany lehetett:

- korra való tekintet nélkül magyar- és tagállami állampolgár, továbbá tagállami állampolgárnak nem minősülő külföldi állampolgár (természetes személyek),
- továbbá magyarországi és nem magyarországi székhellyel rendelkező jogi személyek és jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezetek is.

A Kúria egyedi ügyben megjelent döntése előtt a jogirodalomban megfogalmazódtak bizonyos kételyek arra nézve, hogy jogosulti oldalon állhatnak-e jogi személyek,²⁰ ti. az aktuálisan hatályos jogszabályi rendelkezéseket elemezve a szerzők tényként kezelték a jogi személy hasznélvezetének megengedhetőségét, ugyanakkor annak mibenlétére nem adtak választ.²¹

E tekintetben az Alkotmánybíróságnak is voltak fenntartásai. A 25/2015. (VII. 21.) AB határozat azt rögzíti, hogy „a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 157. § (4) bekezdésében foglalt azon rendelkezés, amely szerint a hasznélvezeti jog korlátozott időre és legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn értelmezhető akként is, hogy a hasznélvezet csak természetes személy javára állhat fenn, a jogi személyek javára nem. A bírósági gyakorlat azonban az alapítás lehetőségét egyértelműen kiterjesztette a jogi személyekre is”.²²

2. A szerződés tárgya

A szerződés tárgya és egyben a büntetőjog egyik védett jogtárgya a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld. A törvény szerint ilyennek minősül a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott

¹⁸ BH 2014. 270. A hasznélvezeti jog alapítására vonatkozó megállapodás szóban is érvényesen megköthető, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez azonban írásbeli forma szükséges.

¹⁹ 1997. évi CXLI. törvény 32.§.

²⁰ BESENYEI LAJOS: *A jogi személyek hasznélvezete*. in: In memoriam Nagy Károly. Acta Iuridica et Politica. Tomus LXI. Szeged, 2002. 15–20. pp.

²¹ Lásd VILÁGHY MIKLÓS – EÖRSI GYULA: *Magyar polgári jog*. 1965. 367. p., PETRIK FERENC: *A Polgári Törvénykönyv magyarázata*. Budapest, 2001. 531. p., LENKOVICS BARNABÁS: *A dologi jog vázlat*. Budapest, 1995. 217. p.

²² EBH2011. 2361.

földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.²³

Nincs korlátozás a mezőgazdasági rendeltetésű föld területének nagyságára vonatkozóan. Az itt meghatározott művelési ágú földrészlet bármilyen termértékben, illetve területi kiterjedtségben tárgya lehet a haszonélvezeti jogi szerződésnek.

A haszonélvezet a terhelt ingatlan alkotórészeire is kiterjed, sőt a haszonélvező gyakorolhatja a tulajdonhoz kapcsolódó jogokat, így pl. uralkodó telek haszonélvezete esetében a telki szolgáltatást.

3. A szerződés ellenértéke

A haszonélvezet főszabály szerint a jogosult oldaláról ingyenes, a tulajdonos annak gyakorlása fejében ellenértéket a haszonélvezőtől nem kérhet. Az más kérdés, hogy a haszonélvezeti jog létesítése – szerződéssel – ellenérték fejében is történhet.

Az ellenérték meghatározására nincs közenszabály, az a felek szabad megállapodásának kérdése.²⁴ Ennek megfelelően a bíróság elé került szerződésekből megállapítható, hogy a haszonélvezeti jog ellenértéke elérte a föld forgalmi értékét.

Nem ezen dolgozat tárgya, de vizsgálandó lehet a haszonélvezeti jogi szerződés megkötésének feltűnő értékaránytalanság címen. Az aránytalanság számítása során kiindulópont a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékkülönbségének a valóságos forgalmi értékhez viszonyított, százalékos formában kifejezett aránya (aránytalansága). A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága természetesen a pénzbeli vagy a természetbeli szolgáltatást nyújtó félre egyaránt vonatkozhat: sérelmet szenvedett fél lehet az is, aki a természetbeli szolgáltatást nyújtja és az is, aki a pénzbeli ellenértéket fizeti.

Ilyen helyzet állhat elő pl. abban az esetben amennyiben a szerződést határozott időre kötötték, de a jogosult lejárát előtt elhunyt vagy a jogi személy megszűnik. Érdekes téma a haszonélvező élettartamához kötött haszonélvezeti jog ellenértékének kérdése a jogosult váratlanul gyors elhalálása/megszűnése esetén.

4. A szerződés időtartama

A haszonélvezeti jog mindig korlátozott ideig, legfeljebb a jogosult haláláig áll fenn. Ezen belül korlátozható a haszonélvezet időtartama a megszűnés időpontjának megjelölésével.

²³ 2013. évi CXXII. törvény 5.§-ának 17. pontja.

²⁴ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény meghatározza az illeték kiszabása alapjául szolgáló értékét, ezzel a haszonélvezeti jog számított értékét. Rögzíti, hogy a haszonélvezeti jog vagyoni értékű jognak minősül. Az illeték alapjának megállapításakor először a vagyoni értékű jog egy évi értékét kell meghatározni, mely a haszonélvezeti joggal terhelt dolog terheivel nem csökkentett forgalmi értékének egyhuszad részét jelenti. A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata, azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet esetén az egyévi értéknek az életkortól függő korszorozási többszörösét. Előfordulhat olyan eset is, amikor a haszonélvezeti jog bizonytalan időre terjed ki, ilyenkor a jog értéke az egy évi érték ötszöröse. Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani: ha a vagyoni értékű jog jogosultja 25 évesnél fiatalabb, akkor az egyévi érték tízszerese, ha 25-50 év közötti, akkor a nyolcszorososa, 51-65 év között hatszorososa, 65 évnél idősebb haszonélvező esetén pedig az egyévi érték négyszerese.

lésével, vagy valamely bontó feltétel kikötésével. E korlátozások kikötésére a haszonélvezetet alapító szerződésben van lehetőség, mert a szerződésen alapuló haszonélvezeti jog tartalmát, így időtartamát a bíróság nem módosíthatja, figyelemmel arra, hogy a szerződés egyszeri szolgáltatásra irányul.

A haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor meg kell jelölni annak időtartamát is.²⁵

Ha a haszonélvezeti jogot ellenérték fejében előre meghatározott időre alapítják, ez nem változtat azon, hogy a haszonélvezet időtartamát a haszonélvező élettartama is befolyásolja, mert a haszonélvező halálán túl a haszonélvezet nem marad fenn.

Amennyiben a szerződés haszonélvezeti jogra vonatkozó rendelkezése időbeli korlátozást nem tartalmaz, a jogosult holtig tartó haszonélvezeti jogát kell a földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznie.²⁶

Jogi analógiával – megfelelő terminológia hiányában – a gazdasági társaság holtig tartó haszonélvezeti joga alatt a társaság megszűnéséig terjedő időtartamot kell érteni.²⁷

Mindebből az következik, hogy a haszonélvezeti jogi szerződés megszűnésének leg-távolabbi időpontja a haszonélvező halála, ha pedig jogi személy a haszonélvező, úgy a jogi személy megszűnése. A tulajdonos azonban időmúlás címén nem követelheti a jogosulttól a jogról való lemondást.

5. A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése

A haszonélvezeti jog személyhez kötött és forgalomképtelen jog, azaz annak átruházása ki-zárt. Arra azonban lehetőség van, hogy a haszonélvező a haszonélvezeti jog gyakorlását másnak átengedje. A joggyakorlás átengedése nem jelenti feltétlenül a haszonélvezet tartal-mát jelentő valamennyi jog átadását. Át lehet adni a gyümölcszedés jogát, vagy bizonyos haszonvételeket is. A haszonélvezet tárgyának (vagy részének) használatra történt ideiglenes átengedése a haszonélvező jogát nem szünteti meg. E joga alapján a haszonélvező bármikor követelheti a haszonélvezet tárgyának birtokába és használatába történő visszaadását.

Az átengedés nem eredményez a haszonélvezeti jogviszony alanyaiban változást és nem érinti a haszonélvezet eredeti tartalmát sem. A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése a tulajdonos részére is történhet. Az átadás történhet ingyenesen, de ellenérték fejében is.

A haszonélvező a haszonélvezeti jog gyakorlását harmadik személynek ingyenesen minden kötöttség nélkül átengedheti, ahhoz nem kell a tulajdonos hozzájárulása.²⁸ Visszterhes átengedés esetére azonban a törvény a tulajdonosnak elsőbbséget biztosít. Amennyiben a tulajdonos a dolog használatára – azonos feltételek mellett – igényt tart, az ajánlatnak a tulajdonos részéről történő elfogadása a szerződést létrehozza.

A haszonélvezeti jog átengedése nem hoz létre korlátolt dologi jogot, hanem a haszonélvező és harmadik személy között csupán kötelmi jogviszony jön létre. Abból kö-vetkezően, hogy a haszonélvezetből eredő jogosultságokkal a haszonélvező csak e jogá-

²⁵ Inyvr. 10. § (2) bek.

²⁶ EBH 2006. 1485.

²⁷ EBH2011. 2361.

²⁸ Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8. K. 30.170/2014. sz. ítélete.

nak fennálltaig rendelkezhet, mások számára sem biztosíthat olyan jogokat, amelyek őt sem illethetik meg. Amennyiben a hasznélvező meghal, illetve a jogi személy megszűnik, úgy az átvevő joga is megszűnik.

Ezzel ellentétes álláspontot fejtett ki a Legfelsőbb Bíróság egy 1997-ben meghozott felülvizsgálati határozatában,²⁹ amellyel a magunk részéről nem értünk egyet. A bíróság álláspontja szerint a hasznélvező által megkötött hasznbérleti szerződést a hasznbérbeadó halála nem szünteti meg, hanem a tulajdonost – mint jogutódot – emeli hasznbérbeadói pozícióba. Az érvelés azért nem fogadható el, mert a hasznélvezet a jogosult halálával ex lege megszűnik, ennek következtében a hasznélvezőnek a hasznélvezeti szerződéssel összefüggésben nem lehet jogutódja, így nem jogutód a tulajdonos sem. Ebből következik, hogy a hasznélvező és a harmadik személy közötti szerződés a hasznélvező halálával megszűnik.

IV. A termőföldre alapított hasznélvezeti jogi szerződések „tündöklésének” időszaka

A termőföldre vonatkozó hasznélvezeti jog alapítási láza vitathatatlanul a földtulajdon-szerzés korlátozásához, illetve tiltásához kapcsolódott.

Az 1994. július 27-én hatályba lépett termőföldről szóló LV. törvény [a továbbiakban: Ftv.] a tulajdon megszerzhetősége körében az alanyi kört tekintve három csoportot állított fel:

- a belföldi magánszemélyek,
- a belföldi jogi személyek és
- a külföldiek (magán- és jogi személyek) csoportját.

Az első csoport a belföldi természetes személyek (alanyok) oldalán a törvény semmilyen megszorítást nem tartalmazott, minden magyar állampolgár, az ország egész területén szerzőképes volt.

A korlátozás a megszerzhető föld mértéke, azaz a szerzés tárgya vonatkozásában jelentkezett, mégpedig kettős, területi és aranykorona értékbeli korlátozás érvényesült.

²⁹ A jogerős ítélet érdemben helytálló rendelkezéssel utasította el a felperes kiürítésre indított keresetét. Ennek azonban a jogszabályoknak megfelelő alapja az, hogy a hasznélvező által kötött szerződés a hasznélvező halálával nem szűnt meg, hanem abba a tulajdonos felperes került bérbeadói pozícióba. A Ptk. 157. §-ának szabálya a hasznélvezetről, annak tartalmáról, valamint a hasznélvező és a tulajdonos viszonyáról rendelkezik. A (4) bekezdés szerint a hasznélvezeti jog korlátozott időben és legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn. Ennek alapján a hasznélvezőnek a perbeli ingatlanon fennállt hasznélvezeti joga a halálával megszűnt, abban jogutódlás sem következhetett be. A Ptk. 157. §-ának (1) bekezdése alapján a hasznélvezőt megillető hasznosítási jog keretében kötött bérleti szerződés nem, csupán a hasznélvezet szűnt meg a halállal.

A Ptk. 323. §-ának (1) bekezdése szerint a jogosult halála akkor szünteti meg a szerződést, ha a szolgáltatás kifejezetten az ő eltartására irányult, vagy kizárólag az ő személyes szükségleteinek a fedezésére lett volna alkalmas. Ennek alapján, illetőleg a bérleti szerződés erre vonatkozó rendelkezése hiányában a bérbeadó halála a bérleti szerződést nem szüntette meg. A hasznélvezőként bérleti szerződést kötő személy halálával – miután a korábban elmondottak szerint a hasznélvezet megszűnt – tovább nem áll fenn az a korlátozás, amelyet a Ptk. 157. §-ának (2) bekezdése jelent, s a tulajdonos a tulajdonjogából fakadó jogosítványokat immáron gyakorolhatja. A hasznélvező halála a bérleti szerződés alanyait illetően azzal a következménnyel járt, hogy a továbbiakban abban bérbeadóként a tulajdonos szerepel.” (BH 1997/6. sz. 279.)

E szerint belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld legyen, beszámítva a területbe a művelés alól kivett föld területét is.³⁰

A második csoportba tartozó belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetek főszabály szerint termőföld tulajdonjogát nem szerezhették meg. Ez alól kivételt képezett a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdő-birtokossági és legelő-birtokossági társulat, a közalapítvány és (meghatározott jogcímen való szerzéssel) az egyház.³¹

A harmadik csoportba tartozó külföldi magánszemélyek és jogi személyek, valamint a belföldi székhellyel rendelkező, külföldi részvétellel működő gazdasági társaságok termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezhették meg, az számukra tiltott volt.³²

A szerzőképesség korlátozását az alkotmánybíróság vizsgálta, s azt állapította meg, hogy a tulajdont szerezni kívánók tulajdonhoz való alapjogát a termőföld birtokmaximálása nem érinti, mert a tulajdonhoz való alapjog nem terjed ki a tulajdonszerzésre.³³ A birtokmaximum meghatározása tekintetében megállapította, hogy az a földtulajdonosok rendelkezési jogát olyan kis mértékben korlátozza csak, amely az alkotmányos célhoz képest nem aránytalan.

Megállapította azt is, hogy nem önkényes a magyar magánszemélyekkel szemben a külföldiek birtokszerzésből kizárása, de a kizárás csak átmeneti időre állhat fenn.

A tulajdonszerzési korlátozások hatályba lépését követően beállt jogi helyzet 1994. július hó 27-től 2001. december hó 31 napjáig tartott.

A haszonélvezet alapítására a korlátozás, illetve a tilalom nem vonatkozott. Ez alatt az idő alatt termőföldre haszonélvezeti (használati) jogot – a Ptk. alapján szerződéssel, minden korlátozástól mentesen – bárki alapíthatott.

A haszonélvezeti jog főszereplővé való előlépése ahhoz kötődik, hogy a birtoklás, használat, hasznok szedése tekintetében a haszonélvezet a tulajdonjoggal esik egy tekintet alá, időtartamának csak a jogosult halála/megszűnése szab határt, területi korlátozás nem vonatkozott rá, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése miatt jogvédelemmel rendelkezett, így alapításával a tulajdonszerzési korlátozások mindegyike kijátszható volt:

- a) a magyar állampolgárok a tulajdonszerzés térmértékére és aranykorona mennyiségére vonatkozó szerzési korlátozást léphették túl,
- b) a korlátozás alá eső magyar jogi személyek, továbbá a külföldi magánszemélyek és a külföldi jogi személyek a tulajdonjogra vonatkozó szerzési tilalmat játszhaták ki a haszonélvezet alapításával.

Több mint 100 000 személy alapított az adott időszakban szerződéssel haszonélvezeti jogot, ezekből mindössze 5058 fő volt nem magyar állampolgár, ideértve a harmadik országok állampolgárait is.³⁴

³⁰ Ftv.5.§ (1) A korlátozás alól kivételt képezett: a kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld, a közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld területnagysága, továbbá fi-gyelmen kívül esett a tanya területe.

³¹ Ftv.6.§.

³² Ftv.7.§.

³³ 35/1994. (VI.24.) AB hat.

³⁴ Mindebből következik, hogy a haszonélvezeti jogot alapítók többsége magyar természetes személy, illetve magyarországi székhelyű jogi személy volt. Ez derül ki az Alkotmánybíróság 25/2015 AB döntéséből is,

Az a kérdés, hogy a megkötött szerződések színlelt szerződések voltak vagy csak arról van szó, hogy a földtulajdonszerzésből kizárt alanyok – jobb időre várva – alkalmazkodtak a kialakult helyzethez.

Feltehető, hogy a megkötött szerződések egy része a természetes és jogi személyekre előírt, a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalom megkerülésére szolgált.³⁵ A feltevésnek az az alapja, hogy a hasznélvezeti jog fennállása miatt kiüresedett tulajdonjognak a fenntartásához valódi gazdasági érdek nem fűződik, így az is feltehető, hogy a hasznélvezeti jogot bizonyos esetekben diszfunkcionálisan alkalmazták. A feltevések bizonyítása, minden egyes szerződést külön-külön megvizsgálva, kizárólag a bíróság előtt (lenne) lehetséges.

A hasznélvezeti joggal más a helyzet. Az ismertté vált ügyekben az eljáró bíróságok azért nem tekintették érvénytelennek a hasznélvezetet alapító szerződést, mert a felek eredetileg tulajdonjog átruházásban gondolkodtak ugyan, de figyelemmel arra, hogy a korábban hatályos jogi környezetben e szerződés megkötésére nem volt lehetőségük, más dologi hatályú jogot, hasznélvezetet hoztak létre.³⁶

ahol az indítványozók személyéről az alábbi olvashatjuk: „A magánszemély indítványozó [...] továbbá gazdálkodó szervezet panaszos [...]”.

³⁵ Erre példa a Zala Megyei Főügyészség indítványa a semmisség megállapítása iránt: Az eladók természetes személyek, magyar állampolgárok, csakúgy, mint az állagvevő, aki mintegy „strómanként” 50 évre tovább adta használatba a földterületet egy osztrák tulajdonú kft.-nek. Sőt a megkötött szerződésben át is ruházta valamennyi tulajdonost megillető jogát és kötelezettségét az osztrák vállalkozásra, teljesen kiüresítve ezzel a saját tulajdonjogát. Ezzel a megoldással érték el a termőföldről szóló törvény által tiltott cél megvalósulását, a termőföldnek gazdasági társaság tulajdonába kerülését.

³⁶ Győri Ítéletábla Pf.I.20.225/2008/8. szám alatt hozott ítéletének az lényege, hogy a magyar eladó és a vevő osztrák fél szándéka az volt, hogy a perbeli mezőgazdasági hasznosítású föld vonatkozásában adásvételi szerződést kössenek. Ezt követően az adásvételi szerződések megkötése érdekében az eladók felvették a kapcsolatot az ügyvéddel, akivel közölték, hogy külföldi, osztrák illetőségű magánszemély részére kívánják az ingatlanokat értékesíteni. Ekkor közölte velük az ügyvéd, hogy az ingatlanokat adásvétel útján értékesíteni nem lehet, ugyanis ez a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben foglalt rendelkezések kizárják. Ezután az osztrák vevő tájékozódott a hasznélvezeti jog mibenlétéről, majd annak tudatában, hogy Európa több országában sem lehetséges az ingatlanok vonatkozásában magának a tulajdonjognak a megszerzése, ennek ellenére a hasznélvezeti jog alapítása a tulajdonoséhoz hasonló helyzetet teremt részére, hajlandó volt arra, hogy az adásvételi szerződés helyett hasznélvezeti jogot alapító szerződést kössenek meg a magyar féllel. A peres felek az ügyvédi megbízásban rögzítették azt is, hogy a tényleges végső szándékuk valóban a termőföldek tulajdonjogának átruházására irányult, ezért is foglalták az ügyvédi megbízásba azt a megállapodásukat, hogy amennyiben a hatályos jogszabályok megváltoznak és lehetővé teszik akár külföldi természetes személyek részére, akár belföldi gazdasági társaság részére termőföld megvásárlását, a hasznélvezeti jogot alapító szerződés helyett a perbeli ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést fognak kötni. A bíróság megállapította, hogy az ilyen megállapodás megkötésének jogi akadálya nincs. A felek ugyanakkor a tulajdon-átruházási szándékukról véglegesen nem mondtak le és – bár tudomásul véve a szerződés megkötésekor meglévő jogi akadályt és éppen ezért – az ügyvédi megbízásban egy adásvételi előszerződést kötöttek a későbbi tulajdon-átruházás megvalósítása céljából, ám azzal a feltétellel, ha ezt a későbbi jogszabályok lehetővé teszik. Az ítéletábla álláspontja szerint épp ez az előszerződés az, ami a felek tényleges akaratát mutatja, a tényleges akarat ott és akkor, azaz a szerződések megkötésének időpontjában hasznélvezeti jog alapítására irányult. Maga az előszerződés léte az, ami igazolja a hasznélvezeti akaratot. Az ítéletábla álláspontja az, hogy az a semmisségi ok, miszerint a felek a szerződést jogszabály megkerülésével kötik, arra az esetre vonatkozik, hogy a tilalom ellenére, azt megkerülve olyan jogi megoldás alkalmazása mellett döntenek, amivel a szerződés megkötésekor elérik a tiltott célt, azaz a tulajdonjog megszerzését. Jelen esetben erről nincs szó, a felek akaratá épp a jogi tilalom miatt hasznélvezeti jog alapítására irányult, ami ugyan részjogosítványaiban nagyban hasonlít a tulajdonjoghoz, de semmiképpen nem azonosítható azzal a rendelkezési jog nagyfokú korlátozottsága miatt.

Kifejtettük, hogy a haszonélvezeti jog Ptk-beli szabályai semmiféle korlátozást nem ismertek sem az alanyok, sem a tárgy, sem a térmérték, sem a szerződés időtartama, sem a szerződés ellenértéke, sem a szerződés átengedése tekintetében. Ezért az adott időszakban – jogszabályi tilalom vagy korlátozás hiányában – fogalmilag kizárt volt a létrejött ügyletekkel a haszonélvezetre vonatkozó jogszabályok kijátszása, illetve a haszonélvezeti jogi szerződés leplezése.

Ezzel szemben a haszonélvezeti jogi szerződés alkalmas volt arra, hogy az tulajdonszerzést lepleljen. Ha a felek eredetileg adásvételi szerződést kívántak kötni, de azt a fennálló tilalom vagy korlátozás miatt haszonélvezeti jogi szerződés megkötésével leplezték és a bíróság előtt bizonyítottá válik, hogy a haszonélvezeti jogi szerződés adásvételi szerződést leplez, a haszonélvezeti jogi szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.³⁷

Amennyiben a palástolt szerződés kétoldalú színlelés, az önmagában érvénytelenségi okot hordoz, így ahhoz joghatás nem fűződhet, a szerződés érvénytelensége mellett büntetőjogi szankciót is maga után von.

V. A termőföldre alapított haszonélvezeti jogi szerződések „krachja és üldözése”

2002. január 1. napjától a szerződéssel alapított haszonélvezeti jogi szerződések alapításának virágzása megszűnt, mert ezen időponttól a haszonélvezeti szerződések létesítésére is a tulajdonszerzést korlátozó rendelkezések voltak alkalmazandók, így ezen időponttól a belföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezetek, továbbá a külföldi magán- és jogi személyek haszonélvezeti jogot mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre és nem hozhattak létre.

A változást hozó jogszabály³⁸a szerző fél tulajdonában lévő és a haszonélvezetében (használatába) kerülő földrészeket összeszámításának kötelezettségét is előírta [a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében együttesen legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld mennyiséget engedett meg].

Ezzel lezárta az utat:

- a magyar állampolgároknak a tulajdonszerzés térmértékére és aranykorona mennyiségére vonatkozó szerzési korlátozása kikerülésére, továbbá a
- belföldi jogi személyek, a külföldi magán- és jogi személyek szerzési tilalmának a haszonélvezeti jog alapításával való kijátszására.

A hatályba lépést követő tíz évben [a következő korlátozás felállításáig] a tulajdonszerzéshez hasonlóan a haszonélvezeti jog alapítása tekintetében is megvalósulhatott a Btk. 349. § (1) bek. b) pontjában rögzített azon tényállás, amely szerint a haszonélvezeti jog jogosultjai a jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával kötöttek semmis szerződést.

Elvi lehetőségként megvalósulhatott a Btk. 349. § (2) bek. b.) pontjában meghatározott tényálladék is, hogy ti. a felek eredetileg haszonélvezeti jogi szerződést kívántak kötni, de azt más szerződéssel leplezték. Igen nehéz azonban olyan jogcímet találnunk [talán a ha-

³⁷ Régi Ptk. 207. § (6) bekezdés, hatályos Ptk. 6:92. § (2) bekezdés.

³⁸ 2001. évi CXVII. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról.

szonkölcsön szerződés jöhet szóba], amely alkalmas a haszonélvezeti jog leplezésére.

Ez utóbbi tényállással összefüggésben sokkal valószínűbb, hogy Btk. ezen rendelkezésébe is beszüremkedett a „büntető populizmus”.³⁹ Az uralkodó politikai elit, a közvélemény nyomására hivatkozva, a korábban jogszerű cselekmények felszámolására – a látványos és gyors sikerek reményében – a büntetőjog eszközeit is bevetette.

Az Alaptörvényünk 2012-ben úgy módosult, hogy a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzésére és hasznosítására vonatkozó szabályok csak sarkalatos törvényben állapíthatók meg.

A módosítás célja az volt, hogy a sarkalatos szabályozás követelményének alkotmányba foglalásával különleges formai védelmet biztosítson a kormánytöbbség ágazati politikájának, amely a termőföld és az erdők külföldi tulajdonba kerülésének megakadályozását (azaz magyar tulajdonban tartását) tűzte ki fő céljául.⁴⁰

Az Alaptörvény módosítás a haszonélvezeti jog létrehozását is nagymértékben érintette, a Ptk. főszabályával ellentétben a 2012. évi CCXIII. [sarkalatos] törvény hatályba lépésével az alapítás joga a közeli hozzátartozók kivételével megszűnt, optimistán megközelítve: a törvény hatályba lépését követően ilyen szerződés csak közeli hozzátartozók között jöhetett létre.⁴¹ A közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog esetében a földtulajdon megszerzésére vonatkozó korlátozó rendelkezéseket is alkalmazni kellett.

Ezzel egy időben a jogalkotó a határozatlan időre vagy 2032. december 30-a után lejáró, határozott időtartamra és a nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jogot 2033. január 1-el a törvény erejénél fogva megszüntette.⁴²

A haszonélvezeti jog ilyen módon történő korlátozása kiállta az alkotmányosság próbáját, mert az Alkotmánybíróság elfogadta a jogalkotó érvelését, amely szerint a jogszabályi tényállás az általa biztosított 20 esztendő átmeneti időtartam révén kellő felkészülési időt biztosít az érintettek számára a jogviszony – beleértve a vagyoni (esetleges elszámolási) viszonyokat is – rendezésére.⁴³

Másfél év sem telt el a fennálló haszonélvezeti jogi szerződések időtartama korlátozása bevezetésének, amikor A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény [a továbbiakban: Átmeneti törvény] úgy rendelkezett, hogy a szerződéssel, nem közeli hozzátartozók között létrejött haszonélvezeti jog „azonnal” megszűnik.⁴⁴

Az Átmeneti törvény három tényállást szabályoz a föld használati jogának megszűnésének időpontját illetően.

Az első bekezdésben szabályozottak szerint a szerződő felek a tulajdonos és a haszonélvezeti jog jogosultja. Ez az alapeset, használati jog az ingatlan-nyilvántartásba be-

³⁹ Lásd GÖNCZÖL KATALIN: *A „büntető populizmus”*. Élet és Irodalom 2013. szeptember 6.

⁴⁰ Magyarország Alaptörvénye P) cikk.

⁴¹ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 13. pontja szerint közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

⁴² Tft. 91. § (1) bek.

⁴³ 3199/2013. (X. 31.) AB határozat alkotmányjogi panasz elutasításáról.

⁴⁴ 108. § (1) bek. A 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog továbbá használati joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

jegyzett korlátolt dologi jog. A megszűnő szerződés dologi jogi szerződés, időtartamát tekintve vagy határozatlan idejű, vagy 2014. április 30-a után lejáró határozott idejű. A szerződés megszűnésének időpontja 2014. május 1.⁴⁵

A második bekezdésben szabályozottak szerint a szerződő felek a haszonélvezeti jog jogosultja és harmadik személy. Ez nem alapeset, itt a haszonélvezeti jog alapján fennálló birtoklási és használati jog átengedéséről van szó, a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jog. A megszűnő szerződés olyan kötelmi szerződés, amely időtartamát tekintve túlmegegy, azaz hosszabb időtartamú, mint az alapul fekvő haszonélvezeti jogi szerződés. A szerződés megszűnésének időpontja ugyancsak 2014. május 1.⁴⁶

Végül a harmadik bekezdésben szabályozottak szerint a szerződő felek: haszonélvezeti jog jogosultja és harmadik személy. Ez sem alapeset, itt is a haszonélvezeti jog alapján fennálló birtoklási és használati jog átengedéséről van szó, a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jog.

A megszűnő szerződés olyan kötelmi szerződés, amely időtartamát tekintve rövidebb ideig tart, mint az alapul fekvő haszonélvezeti jogi szerződés. A szerződés megszűnésének időpontja 2014. szeptember 1.⁴⁷

Mindhárom tényállásnál közös elem, hogy a szabályozás magánfelek között létrejött szerződésen alapuló jogosítványokat érint, a jogosítványok a törvény erejénél fogva szűntek meg. Az Alkotmánybíróság a szabályozást nem tartotta Alaptörvény ellenesnek. Mindössze azt róta fel, hogy a jogszabály nem rendelkezett a törvény erejénél fogva megszüntetett jogviszonyok miatt bekövetkezett vagyoni hátrányok kiegyenlítéséről, ezért felhívta a törvényalkotót, hogy 2015. december 1-jéig szüntesse meg az alaptörvény-ellenes mulasztást. Ez a mai napig nem történt meg.

A nem közeli hozzátartozók között létrejött haszonélvezeti jogi szerződések megszüntetésének időpontjával szinte egyidejűleg – 2014. május hó 02. napjától hatályosan – került a Büntető Törvénykönyvbe a korlátozásokba és tilalmakba ütköző haszonélvezeti szerződések elkövetőinek szankcionálása.⁴⁸

Az ingatlanügyi hatóság a jogi személyek, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javára bejegyzett haszonélvezeti jogot 2014. december 31. napjáig, a nem közeli hozzátartozó természetes személyek javára bejegyzett haszonélvezeti jogot 2015. július 31. napjáig hivatalból törölte az ingatlan-nyilvántartásból.⁴⁹

A tulajdonszerzést pótló és ezért üldözendő haszonélvezeti jogi szerződések így ex

⁴⁵ 2013. évi CCXII. tv. 108. § (1) bek. A 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog továbbá használati joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

⁴⁶ 2013. évi CCXII. tv. 108. § (2) bek. Semmis a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló olyan szerződés, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott időtartamig fennálló haszonélvezeti jog jogosultja a haszonélvezeti jog megszűnését követő időtartamra kötött.

⁴⁷ 2013. évi CCXII. tv. 108. § (3) bek. Az (1) bekezdésben meghatározott időtartamig fennálló haszonélvezeti jog jogosultja által a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény hatályba lépése előtt létesített, a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló szerződés 2014. szeptember 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

⁴⁸ Megállapította a 2014. évi VII. tv. 11.§.

⁴⁹ 1997. évi CXI. tv. 94. §.

lege megszűntek. A Btk. 149. § (1) bek. b) pontjában meghatározott tényállás csak új szerződés megkötésével valósulhat(na) meg. Annak, hogy jogosulatlan (tehát nem közeli hozzátartozó) személy javára az ingatlanügyi hatóság bejegyzí haszonélvezeti jogot a nyilvántartásba zéró a valószínűsége. Nemkülönben ennyi a valószínűsége annak is valóki olyan megállapodás alapján használ földet, amely megállapodás haszonélvezeti jogi szerződést takar [Btk. 349. § (2) bek. b) pont].

Ezért legfeljebb a földszerzési maximum [300 ha] túllépése eredményezhet semmis szerződést, egyben a Btk. szerint is üldözendő cselekményt. Az ilyen cselekménnyel azonban aligha sérül a ingatlan-nyilvántartás helyességébe, továbbá szerződések való-ságtartalmába vetett közbizalom, továbbá nem sérül az Alaptörvény P. pontja sem. Ezért álláspontunk szerint a polgári jogi szankció önmagában, vagy a polgári jogi szankció mellett egy lényegesen kisebb súlyú büntetési tételű büntetőjogi tényállás is megfelelően szolgálná a prevenciót.