

A MEZEI LEJTÁR MINT A MEZŐGAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGGEL ÖSSZEFÜGGŐ BEFEJEZETLEN TERMELÉS KÖLTSÉGEI ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK KÉRDÉSEI A MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLDEK FORGALMÁNAK ÉS HASZNÁLATÁNAK ÚJ KÖZJOGI KORLÁTOZÁSI RENDSZERÉBEN

Kurucz Mihály
habilitált egyetemi docens

Eötvös Loránd Tudományegyetem

Bevezetés

A mezőgazdasági földek tulajdonjogának forgalmában, illetőleg használati jogok alapításakor a joggyakorlatban, különösen a megszűnő földhasználati szerződések, illetőleg előhaszonbérleti jog gyakorlása során gyakran vetik fel a szerződéses felek a múltbéli beruházások megtérítési igényét, gyakran minden megkülönböztetés nélkül, kifejezetten mezei lejtár értéke megtérítésére irányuló követelésként.

Amikor jogvitákban találkozunk e fogalomhasználattal, az igény új haszonbérleti jog alapításával egyidejűleg megszűnő földhasználó jog alapján fennálló, vagy földtulajdon jog átruházása során az eladó részéről a szerződésbe hatalmassági jogát gyakorló, nem kívánt új vevővel szembeni követeléshez kapcsolódik. A volt földhasználók, eladók, különösen az elővásárlási, előhaszonbérleti jogot gyakorlókkal szemben vetik föl a korábbi nem megtérült költségeik megtérítésére irányuló igényt. Nem egyszer a megtérítési igényt addicionális ellenértékként jelenítik meg a vételárban, illetőleg haszonbérleti díjban, és azt kifejezetten az elővásárlási/előhaszonbérleti jogot gyakorlóval szemben érvényesítik.

A mezei lejtárra hivatkozás mindkét (jogot engedő, illetőleg alapító, másfelől jogot szerző) oldalról felmerül, attól is függő kontextusban, hogy van-e egyáltalán ilyen az eladónál, illetőleg volt földhasználónál, illetve ha van, akkor annak valódiságát, netán szükségességét, de mindenképpen jogalapját illetően. A mezei lejtárra, mint a hosszútávú beruházások megtérítési alapjára hivatkoznak földjogi jogszabályok is, anélkül, hogy annak tartalmát meghatároznák. A bírói joggyakorlat is folyamatosan használja e fogalmat, amelynek tartalmát esetről esetre értelmezi, sokszor csak utalásszerűen a peres vitában felvett bizonyítékok értékelése során.

A jogvitákban mindig felbukkanó, a hatalmassági jog gyakorlása folytán a szerződésbe belépő fél által vitatott szerződéses elem: az új tulajdonosnak, illetve földhasználónak meg kell-e térítenie az eladó, illetőleg korábbi földhasználó felé azokat az egyébként indokolt, rendeltetésszerű gazdálkodás mellett, jóhiszeműen és jogszerűen eszközölt beruházások értékét, amelyek nem térülhettek meg az elválasztott termésben, és ezáltal immár jogalap nélkül, többletjövédelmet eredményeznek az új tulajdonos vagy földhasználó oldalán. Olyan

hasznos beruházások folytán előálló gazdagodás megtérítéséről van szó, amely a föld forgalmi értékében – ideiglenes jelenléte, gyorsan fogyó értéke miatt – nem tud kifejeződni.¹

A mezei leltárba tartozó költségelemek mindig több, egymást folytonosan követő évek termelése érdekében, a termőtalajban, illetőleg azon végzett ráfordításokat jelentik, amelyeknek hozamai később, akár több esztendőn át jelennek meg, így a jogi forgalmi helyzetekben sajátos megtérítési igényként jelentkezhetnek a beruházást elvégző részéről, a föld forgalmi értékétől független, önálló megtérítési igényként. Az ilyen beruházások időarányosan: több éven át felosztott költségként, vagy a földhasználat megszűnését megelőző évben létrehozott beruházásnak kimutatott és a megszűnést követő évben teljesen felhasználásra kerülő költségként jelennek meg.

A mezei leltár megtérítésére vonatkozó igény a mezőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának elidegenítése során a föld vételárán felül, mint azon felül álló, önálló külön követelést, vagy titkoltan a vételárba beépítve érvényesíti például az eladó a vevővel szemben.

A le nem járt haszonbérleti, más használati szerződéseknél² pedig szinte szabályként vetődik föl a megtérítési igény, hiszen a használati szerződéseket a használatba adók tipikusan nem gazdasági évekre, hanem – meggondolatlanul naptári évekre kötik meg.³ Így egy adott naptári év december 31-ével megszűnő, majd a következő év január 1-ével keletkező földhasználati szerződéseknél mindig keletkezik vita arról, mennyit is kell fizetnie az új használatnak (akár a tulajdonosnak, akár a törvényen alapuló özvegyi jog jogosultnak, mint haszonélvezőnek, vagy az általuk szerződéssel jogosított más földhasználónak) a korábbi használó által eszközölt, indokolt beruházások még meg nem térült értéke megtérítéséért.

A viták demonstrálására alkalmas példák száma nagy, ahol időnként téves képzetek is keringenek, főleg a jogban járatlan, de furfangos gazdálkodók között.⁴ Szinte szabályként merül fel a jóhiszemű magatartás kérdése, de emellett egyfajta, követelést biztosító járulé-

¹ Könyvelési adattal, gépi munkák és önköltség nyilvántartással, gazdálkodási naplóval bizonyítani kell;

² A Fétv. alapján több évre megkötött, és le nem járt felesbérleti, részesművelési, korábban szívességi földhasználati jogotz alapító megállapodásoknál.

³ A naptári évvel megkötött használati szerződéseknél külön problémát jelent, hogy a szerződés alapján még hátralévő időszakban a használó olyan új földművelési munkákat, nemegyszer még a jövő évi termést megalapozó vetést, trágyázást, más szükséges munkákat is elvégez, amelyet jóhiszemű joggyakorlás mellett már nem is vállalhatna. Emellett kihasználva az időben torz használati és birtokhoz való jogot tudatosan akadályozza az új, de ekkor még jogcím hiányában birtokba lépni nem tudó földhasználót a művelési előmunkálatok elvégzésében. Gondolnánk, ez nem is lehetne előforduló probléma, de például az ún. kishantosi kht. és az új tulajdonosok közötti jogvitában egyetlen bíróság sem értékelte ezt a magáról értetendő szempontot, és igen nyakatekert okfejtésekbe bonyolódva, éppen a lényegét nem ismerték fel.

⁴ A használatba adó tulajdonos egy, az egy évvel korábban, a régi haszonbérlet által betrágyázott földrészeletről a trágyázás, mint mezei leltár fogalmi körébe eső értékét hasznos beruházás értékének az egy évi termeléssel meg nem térült, az új – előhaszonbérleti jog gyakorlásával jogosulttá váló, nem igazán kívánt – földhasználónál "jogalap nélküli gazdagodást megalapozó" igényként, értékcsökkenési számítási mód haszonbérleti szerződésbe beépítésével kívánta érvényesíteni, egyszeri megfizetési díjként. A tulajdonos úgy számolt, hogy a trágyázás, mint beruházás teljes költségéhez képest, a beruházás értéke a földön termelt növényzetbe az első évben mintegy 50%-al csökkent, a második évben a csökkenés 35%, a harmadik évben további 15%, így a teljes beruházási költsége felét kérte a haszonbérleti díjon felül megtéríteni az új haszonbérletől. A bérlő a szerződéses kikötés érvénytelensége megállapítása miatt pert indított. Az érvényesség megállapítása esetére vitatta a díj mértékét. Azt állította, hogy az első évre 60%-os, a második évre 40%-os hasznosulás jogszerű, így nem fogadta el a megtérítési igény mértékét, azt 40%-ban találta megalapozottnak, emellett számlát, továbbá mezei leltár felmutatását kérte a beruházásról. A felek között abban is vita alakult ki, hogy bérmunka tarifával számolták a megtérítési igényét, a bérlő kizárólag a trágyázás közvetlen költsége megtérítését találta megalapozottnak.

kos jogként a birtok visszatartása⁵ is a jogvitás esetekben.⁶ A mezei leltár a mezőgazdasági növénytermesztés sajátos jogi fogalma, amely elhatárolásra alkalmas definícióját illetően, a számviteli jogban kidolgozott fogalom. A számviteli szempontú megfogalmazásában a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő ún. befejezetlen növénytermesztést jelenti. Ezek a korábbi ráfordításokból eredő költségelemek a következő gazdasági években realizálódhatnak. Ebből nem következik, hogy nem mezei leltárba tartozik az egy gazdálkodói év alatt megtérülő növénytermesztési beruházás, különösen akkor, ha földhasználati jogosultságváltozás a gazdasági év közben, szabály szerinti előfordulásában a naptári év fordulóján következik be. Ez pedig, sajnos, tipikus a mezőgazdasági földekre alapított földhasználati jogoknál.

A mezei leltárba kell sorolnunk azokat a beruházásokat, amelyek több évre hatnak, de csak a következő évek növénytermelési és kertészeti termékekben, terményekben térülnek meg. Ezek előállítására érdekében merültek fel, és teljes egészében felosztásra kerülhetnek a következő években: tartalmazzák a szerveztrágyázás, élelő növények telepítése, mint például a pillangósok (lucerna), komlótelepítés, rét, legelő javítás, talajjavítás, több évre ható gyomirtózás, például őszi vetések, őszi mélyszántás, őszi talajmunkák tavaszi vetések alá, őszi műtrágyázás, stb., illetve az istállótrágya szállítási (trágyatelepre, szarvasba) és kezelési költségeit. E műveletekkel kapcsolatos közvetlen költségek a következő év, évek növénytermesztését terhelik. Ide kell sorolnunk továbbá az elszámolás évében termelt növények azon munkáinak költségeit, amelyek elvégzése a következő év hozamait szolgálják: a növényi maradványok (pl. kukoricaszár) beszántása, gyümölcsösökben, szőlőben végzett betakarítás utáni talajmunkák, őszi metszés, ápolás, az őszi műtrágyázás, a melegágyak következő évre történő előkészítésének költségei, továbbá a szabadföldi zöldségtermelés érdekében végzett őszi talajmunkák, a hajtatóházakban megkezdett termelés ráfordításai, stb.

A mezei leltár jogi fogalmába eső költségekbe nagyon sok minden beletartozik tehát, viszont azok megtérítéséhez jogalap is kell: figyelniük kell arra is, hogy milyen állapotban kell a megszűnő földhasználati jognál birtokba visszaadni/venni a földet.⁷ Erről a szerződő

⁵ A birtok átadása halasztását a korábbi halászati törvény, az 1997. évi XLI.tv. kifejezetten szabályozta a halászati haszonbérleti jog megszűnésekor, a meg nem térült, a halállományba, berendezésbe befektetett eszközök, el nem vihető halászati berendezések fenn maradó értékének kiegyenlítésére irányuló követelés biztosítéki jogként. Az új halgazdálkodási törvényben eltűnt ez a szerfelett érdekes jogintézmény, de megmaradt a probléma, immár megoldatlanul.

⁶ A fel-felbukkanó kapott jótanácsok között gyakori, hogy az új földhasználó írjon egy válaszlevelet a volt használatnak, megköszönve a föld jó kulturállapotban, és tápanyagokkal feltöltve birtokba adását, és egyben sok sikert kell kívánni a további működésükhöz. Egy másik jogvita adatai szerint az új haszonbérlet, illetőleg a haszonbérbe adó még az utolsó gazdasági év júliusában átadták a következő év január 1-el megkötött új bérleti szerződést az utolsó éves haszonbérletnek, ő mégis trágyaszórást végzett a birtokba adás előtti szántás előtt. A tulajdonos joggal vetette fel a rosszhiszemű eljárást a lejáró szerződéssel rendelkező haszonbérletnél, hogy amikor szórták a trágyát, akkor már tudták, hogy a következő évtől nem lesznek birtokban. Az új haszonbérlet – ki tudja milyen jogalapon beavatkozott a perbe – a szántás jogszerűségét is kétségbe vonta azzal az indokolással, hogy a révi haszonbérlet az akkor száraz földet inkább felszaggatta, mint szántotta, ő később, azaz a következő év január 1-től sokkal jobb szántást tudott volna csinálni az átadott talajon. Itt már a jóhiszeműség mellett a jogalapot is kétségbe vonta az haszonbérlet. Más, de döntő kérdés, hogy a haszonbérleti szerződés alapján a földet a volt haszonbérletnek felszántott állapotban kellett birtokba adnia.

⁷ 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:9. § (1) Aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. (2) A jogalap nélküli birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklás kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik. Nem tagadhatja meg a dolog kiadását az, aki a dolgot bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton szerezte meg.

felek dönthetnek a szerződés keletkezésekor, annak fennállása alatt, de még a szerződés megszűnése időpontjában is. Mint minden ilyen megállapodásban, az egyöntetűség a kulcselem, azaz a szerződő felek kölcsönösen egyetértő nyilatkozatban dönthetnek erről.

A mezei leltár egyfajta üzemi magán-nyilvántartásként is értelmezett, amelynek rendelkezésre állása mindenekelőtt a földhasználónál fontos, mert hasznos bizonyítékul szolgál arra, hogy milyen gazdasági beruházások történtek, mikor, milyen értékben, és aktuálisan milyen értéken vannak nyilvántartva. Ha ezt szabályosan vezetik, akkor a jogviták során alkalmas azok eldöntésére is. Ettől a regisztrált megjelenési formától eltekintve, az előbbieken alapján – álláspontom szerint – a mezei leltár nem alaki, hanem anyagi jogi fogalom.

A megtérítési igénynél mindig alapgond, mit is értsünk mezei leltár alatt, és ha nincs erről leltár vezetve, akkor hogyan téríthető meg a haszonbérlo, hasonló azon beruházása, amely a növénytermesztés célját több évre szolgálja és több termelési év alatt adja át értékét a termésnek.

Amikor tehát felvetődik a megtérítési igény kérdése, akkor beszámítás alá kell vonni a mezei leltárba tartozó beruházásokat, de leltár hiányában is van és jogszerű a bizonyított olyan költségek megtérítési igénye, amelyek a növénytermesztés célját több éven át szolgálják, azokat indokoltan és jóhiszeműen végezték el, és valóságosak, bizonyíthatók.

Több eldöntendő kérdés is felmerül tehát ilyenkor, és a jogvitákban nem perdöntő a vezetett leltár megléte vagy hiánya, mert a döntő a mezei leltárba tartozó beruházás bizonyítása. Ha van leltár, akkor az egy rendkívül hasznos bizonyítási eszköz a beruházás aktuális értéke tekintetében, de nem ad választ arra, hogy a beruházónak volt-e jogalapja a földön a beruházásra, illetőleg ha volt jogalapja is a földön, azzal jóhiszeműen élt-e, vagy rosszhiszemű volt a beruházás megvalósításában, különösen az időpontra figyelemmel.

Mivel a megtérítési igény összetett jogi feltételek megléte mellett ítéltető meg, így tisztázandó kérdés a mezei leltár jogi fogalma, ennek alapján lehet számba venni a megtérítési igény érvényesítésének jogszerűségét.

1. A mezei leltár meghatározása

1.1. A mezei leltár számviteli fogalma

A mezei leltár jogi fogalmát a számviteli törvény adja meg mindenekelőtt. Eszerint a mezei leltár a befejezetlen termelés fogalma alá esik, olyan beruházást jelent, amely az értékesítést megelőzően a termelés, a feldolgozás fázisában van, de a termék-előállítás befejezésére csak a következő évben vagy években kerül sor. Szigorúan számviteli szempontból befejezetlen termelésnek minősül, amelyet a mérlegben előállítási költségen kell értékelní. A mezei leltár mérlegértékét egy időpontban, általában az év végén kell megállapítani, a mérleg készítéséhez. A mezőgazdasági tevékenység sajátosságaiból adódóan a befejezetlen termelés elszámolásánál kiemelten figyelembe kell venni az időbeli elhatárolás és a lényegesség számviteli elveit.

A mezei leltárral kapcsolatos eszköz-és munkaerőfelhasználások analitikus nyilvántartásában különbséget kell tenni aszerint, hogy a mezei leltár értékét a következő évben 1 év alatt, vagy a következő években több év alatt kell költségként elszámolni. A mezei leltár értékét azok a következő év/évek növénytermelése érdekében végzett költségek, ráfordítások jelentik, amelyeknek hozamai csak később egy, esetleg néhány esztendő múlva jelentkeznek.

1.2. Az ültetvény és mezei leltár elhatárolása

A mezei leltárba tartozó beruházásokat, eltérően az ültetvényi és építményi beruházásoktól, nem lehet tárgyi eszközként nyilvántartani, így a földhasználati jog megszűnésekor nem lehet dologi igényként érvényesíteni, kötelmi, megtérítési igényként lehet őket érvényesíteni.

A 2013. évi CCXII.tv. (Fétv.) is – ennek megfelelően – kettős szabályozást ad a mező-erdőgazdasági hasznosítású földön a használó/haszonbérelő által létesített hasznos beruházásokkal összefüggésben a földhasználati jogviszony megszűnése esetére.

Egyfelől rendezi az építmények, másfelől az ültetvények, harmadrészt a mezei leltár szerinti beruházások elviteli, illetőleg megtérítési igényével összefüggő jogviszonyok tartalmát.

Az építmények, berendezések⁸ és az ültetvények értékének megtérítése kívül esik a mezei leltár fogalma alá eső beruházásokon. Ebben a tekintetében kiindulási pont, hogy azok létesítéséhez a használatba adó hozzájárult, és ott a gazdagodást kell megtéríteni. Ennek hiányában a használónak a használati szerződés felmondásával is számolnia kell, illetőleg a használat megszűnésekor azt meg kell szüntetnie: saját költségén le kell bontania az építményeket, berendezéseket, az ültetvényt fel kell számolnia, és a földet a használatba vétel időpontjában lévő művelési ágban, termelés folytatására alkalmas állapotban kell a használatba adó birtokába adnia. Ettől a felek külön megállapodással bármikor érvényesen és joghatállyal eltérhetnek. Eltérés esetén a beruházás értékcsökkenési leírással csökkentett maradványértékét meg kell téríteni, kivéve, ha a felek ún. piaci forgalmi érték megtérítésében állapodnak meg.⁹

Értelemszerűen nem terjedhet ki az ilyen igény az építmények¹⁰ (természetesen ide értve a mezőgazdasági célú építményeket is) megtérítésére, így ez a földhasználati jog kiesik a megtérítési igényt megalapozó használati jogokból. A különös agrárjogi haszonvételi jogok, mint az erdőrészletre keletkező erdőgazdálkodói jog, vagy a vadászterületre keletkező vadászati jog, illetve annak haszonbérlete, vagyonkezelői joga azonban már magába foglalhat ilyen igényt is.

Az ültetvények¹¹ – állóeszközök; a létesítésük céljából eszközölt befektetéseket, mivel nélkülük az alapvető termelési cél nem oldható meg, alapberuházásnak nevezzük, és Szt.

⁸ 2000. évi C. törvény 26. § (2) Az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek. Az ingatlanok közé sorolandó: a földterület, a telek, a telkesítés, az épület, az épületrész, az egyéb építmény, az üzemkörön kívüli ingatlan, illetve ezek tulajdoni hányada, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, függetlenül attól, hogy azokat vásárolták vagy a vállalkozó állította elő, illetve azok saját tulajdonú vagy bérelt ingatlanon valósultak meg. Az ingatlanok között kell kimutatni a bérbe vett ingatlanokon végzett és aktivált beruházást, felújítást is.

⁹ régi Ptk. 194.§.(1) bekezdés, új Ptk.5:10.§(1)

¹⁰ A földön létesített a járda, az út, a légvezeték, saslikoló, a kút, a zsilip, a fásítás és a haltelepítés bevonható a halászati tevékenységgel összefüggő az okszerű gazdálkodás körébe tartozó hasznos beruházások körébe, így azt meg kell téríteni. Azonban a fatároló, a hinta, a kerítés, az árnyékszék és a zuhanyzó, tekintettel arra, hogy e szerkezetek, illetőleg felépítmények szoros összefüggésbe a halászati tevékenységgel nem hozhatóak nem jöhetnek számításba megtérítési igényre. Erre tekintettel ezeket a használónak el kell bontania, azokat el kell szállítania.

¹¹ Az ültetvény jogi fogalmát a hatályos jogban a gyümölcsültetvények telepítésének engedélyezését és nyilvántartását szabályozó 2007. évi CXXIX.tv határozza meg. 2007. CXXXIX.tv. 2. § k) ültetvény: az ingatlan-nyilvántartásban szülő, gyümölcsös, továbbá fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet; 2013. évi CCXXII.tv. 5.§. 27. ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogycs gyümölcscsel, valamint az 1500 m²-nél

51. §-a szerint elszámolhatók – sohasem mezei leltár részei, hanem tárgyi eszközök, így az Sztv. 26. § (1) bekezdése alapján a mérlegben a tárgyi eszközök között kell őket kimutatni, amely tartósan – közvetlenül vagy közvetett módon – szolgálja a vállalkozó tevékenységét. Az ültetvény beruházásának a termőre fordulásig elszámolt költségeit a rendeltetésszerű használatbavételkor (a termőre fordulásakor) kell aktiválni az egyéb építmények között, mint például az eper ültetvény számlára. A rendeltetésszerű használatbavételt írásban dokumentálni kell. Ekkor kell megállapítani az ültetvény hasznos élettartamát (várhatóan hány évig fog az ültetvény termést hozni), a hasznos élettartam végén a várható maradványértéket (ha az egyéni vállalkozó a termőre fordult ültetvényt nem kívánja értékesíteni, addig hasznosítani fogja, amíg terem, akkor a maradványérték nulla érték lehet), és ezek függvényében az ültetvény évenként elszámolandó értékcsökkenését is. Az ültetvények által elfoglalt földterület, az ültetvény kerítése nem tartozik az ültetvény fogalmába, azokat külön-külön kell tárgyi eszközként nyilvántartásba venni. A termőre fordult ültetvény gondozásával, a termés védelmével, betakarításával kapcsolatosan közvetlenül felmerült költségeket mint a termés közvetlen költségét, a felmerüléskor költségként kell elszámolni, az ültetvény terv szerinti értékcsökkenési leírásával együtt.

Az ún. bagatell földhasználati jogok, amelyeket maga a földhasználó engedhet át másoknak, a Fétv. a szomszédjogi szabályokban sorolja fel, így gyakorlásuk tartalmában ugyancsak kívül esnek témánkon. A Fétv. 23. § (1) bekezdése alapján – a szerződő felek eltérő rendelkezése hiányában – a földhasználót megillető a kisebb haszonvételek, szomszédos földhasználati jogok gyakorlásának átengedése, amelyre nem terjednek ki az Fftv. 13. §. (1) bekezdése szerinti kötelezettségvállalások, így nem is eshetnek a 13. §. (2) bekezdése szerinti engedélyek zárt köre alá sem. Ez a különös földhasználati kör a földhasználót a tulajdonos nyilatkozata nélküli is megilleti, sőt azokkal rendelkezhet is harmadik személyek felé, akár ingyenesen, akár visszerhesen.¹²

Ide tartoznak az alábbi szűkített, ún. szomszédos földhasználatok: különösen gomba, vadgyümölcs, virág, gyógynövény, nád, sás gyűjtését, a réti halászatot, valamint az útpadka, az árokpárt, a töltés menti fű kaszálását – a használatba adó engedélye nélkül harmadik személy (haszonvételi joggyakorló) részére átengedheti.

A haszonvételek gyakorlásának átengedéséről a földhasználó az átengedést követő 5 napon belül köteles a használatba adót tájékoztatni. A földhasználó e jogok gyakorlásának átengedésével a földön megtelepedő élőhelyi közösségeket nem veszélyeztetheti.

nagyobb területű szőlővel, gyümölcsösvel betelepített földrészlet, illetve alrészlet. 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet (Inytv. Vhr.) 43. § Inytv. Vhr.45. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban gyümölcsös művelési ágban kell nyilvántartani

- a tiszta vagy vegyes állományban betelepített területet, amelyen a természetett főnövény gyümölcsfa, illetőleg gyümölcsstermő bokor.

- a legalább két gyümölcsfasorból álló pásztaikat, valamint

- a gyümölcsfa-iskolai termelést szolgáló alany-, szemzőhajtás-, oltóvessző- és magtermő földterületeket

- a nem művelt, hiányos állományú, parlag gyümölcsös művelési ágú területeket, a terület más művelési ágban történő hasznosításáig a gyümölcsös művelési ágban kell nyilvántartani. A 2013. évi CXXII. tv. az ültetvényt ingatlandologként, azon belül dologi jogi értelemben földologként: ún. földrészletként határozza meg. Azok a földrészletek minősülnek ültetvénynek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban szőlő, gyümölcsös, továbbá fásított terület művelési ágban nyilvántartottak, legyenek azok önálló ingatlanok vagy alrészletek.

¹² A használatba adót azonban bármikor megilleti az a jog, hogy a földhasználó felé tett egyoldalú jognyilatkozással a haszonvételi joggyakorló helyébe lépjen.

Ezek a jogok nem érintik a földhasználó ez irányú kötelezettségeit, a használó által átengedett jogok gyakorlóit nem minősülnek földhasználónak, ők a földhasználó hasznosítási kötelezettség teljesítése szempontjából nem alanyai jogoknak és kötelezettségeknek: sajátos közjogi teljesítési segédek. Harmadik személyek tekintetében sem lehetnek jogok és kötelezettségek alanyai, jogviszonyban csak a földhasználóval állnak, így hatóságokkal, használati jogot alapító tulajdonossal, haszonélvezővel és harmadik személyekkel szemben a földhasználó a jogosított és kötelezett személy.

A Ptk. használati jogai közül közvetetten szolgálja a mező-, erőgazdasági földhasználatot a telki szolgálmi jogként, illetve közérdekű használati jogként alapítható öntözési szolgálmi jog, itt sem érvényesíthető ilyen igény.

1.3. A mezei leltárszámla a befejezetlen termelésről

A mezei leltárba tartozó ráfordításokat egy adott gazdasági év végén készletként, mint befejezetlen termelést, a mezei leltár számlán tartják nyilván. Több évre ható ráfordítások, így például szerveztrágyázás, élő növények telepítése, komlótelepítés, talajjavítás, gyomirtózás stb. elszámolásánál csak az adott, folyó évi termelés költségei évet terhelő hányadot lehet költségként elszámolni.

Az elszámolási móddal biztosítani lehet

- a folyó évi és a következő évi növénytermelési költségek elhatárolását,
- az egyes befejezetlen termékek, termények érdekében felmerült közvetlen költségek pontos megállapításának lehetőségét (növényenként, táblánként, költségként).

Befejezetlen növénytermelés költségeként kell elszámolni azokat a költségeket

- amelyek csak a következő év növénytermelési és kertészeti termékek, termények előállítására érdekében merültek fel, és teljes egészében felosztásra kerülnek a következő évben (például őszi vetések, őszi mélyszántás, őszi talajmunkák tavaszi vetések alá, őszi műtrágyázás, stb.), illetve azokat
- amelyek több évre hatnak és az érintett évek között kerülnek felosztásra (például szerveztrágyázás, élő növények telepítése, komlótelepítés, rét, legelő javítás, talajjavítás, több évre ható gyomirtózás, stb.).

A befejezetlen növénytermelés költségei között lehet és szokás elszámolni

- az istállótrágya szállítási (trágyatelepre, szarvasba) és kezelési költségeit is, ha ezeknek a költségeknek az elkülönítése lehetséges,
- az elszámolás évében termelt növények azon munkáinak költségeit, amelyek elvégzése a következő év hozamait szolgálja (kukoricaszár beszántása; gyümölcsösökben, szőlőben végzett betakarítás utáni talajmunkák, őszi metszés, ápolás költségei, őszi műtrágyázás költségei; melegágyak következő évre történő előkészítésének költségei; a szabadföldi zöldségtermelés érdekében végzett őszi talajmunkák költségei; stb.),
- a hajtatóházakban megkezdett termelés költségeit.

A mezei leltár költségelemeit költségnemenként kell elszámolni. A mezei leltár aktíválása év végén, előállítási költségén történik.

1.4. A mezei leltár nyilvántartása

A számviteli törvény¹³ 15. §-ának (3) bekezdése előírja, hogy „A könyvvitelben rögzített és a beszámolóban szereplő tételeknek a valóságban is megtalálhatóknak, bizonyíthatóknak, kívülről által is megállapíthatóknak kell lenniük. Értékelésüknek meg kell felelniük az e törvényben előírt értékelési elveknek és az azokhoz kapcsolódó értékelési eljárásoknak (valódiság elve).”

A valódiság elvének érvényesülését elsősorban a számviteli törvény 69. §-ában foglaltak végrehajtása jelenti, vagyis a mérleg alátámasztását leltárral. Az éves beszámolóban foglalt tételeknek – főkönyvi könyvelés adataival egyező – leltárral való alátámasztása az egyik garancia arra, hogy a mérlegben kimutatott eszközök és források a valóságban is léteznek. A törvény 14. § (5) bekezdésében előírja, hogy a számviteli politika keretében el kell készíteni az eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzatát.

A Leltározás mezőgazdasági sajátosságai

A mezőgazdasági vállalkozások néhány tekintetben olyan leltározási sajátossággal bírnak, amelyeket célszerű az általános – minden nemzetgazdasági ágra, ágazatra érvényes – szabályoktól elkülönítetten külön is összefoglalni. A sajátosságok a tevékenység jellegéből fakadnak.

A mezőgazdasági tevékenységet folytató vállalkozásoknak az általánosan használt leltározási bizonylatok (leltárfelvételi jegy, leltárfelvételi ív) mellett speciális bizonylatokat is célszerű használni a leltározás során. Ilyen leltározási bizonylatok: a mezei leltár, a több évre ható szerveztrágyázás leltára, de ilyen a termő ültetvények leltára is. Ez utóbbi nem tárgya a mostani tanulmánynak.

A leltárfelvétel

A mezőgazdasági termékek, termények, állatok leltározásának sajátosságaiból következik, hogy a leltározáshoz, a leltárérték megállapításához számos segédeszközre, irányszámokra, normatívákra van szükség, amelyeket a vállalkozásoknak kell meghatározni és rögzíteni az Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzatuk mellékleteként.

1. A következő üzleti évek érdekében felhasznált élő- és holtmunkát ugyanúgy bizonylaton szükséges rögzíteni, mint a tárgyévi növénytermelés érdekében felmerült ráfordításokat.
2. A mezei leltárt nyilvántartásban kell kimutatni, még abban az esetben is, ha a vállalkozó a késztermékekről nem vezet nyilvántartást.
3. A mezei leltár vezetését táblánként, analitikus nyilvántartás kell foganatosítani.

¹³ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 26. § (1) A tárgyi eszközök között a mérlegben azokat a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett anyagi eszközöket (földterület, telek, telkesítés, erdő, ültetvény, épület, egyéb építmény, műszaki berendezés, gép, jármű, üzemi és üzleti felszerelés, egyéb berendezés, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok), tenyészállatokat kell kimutatni, amelyek tartósan – közvetlenül vagy közvetett módon – szolgálják a vállalkozó tevékenységét, továbbá az ezen eszközök beszerzésére (a beruházásokra) adott előlegeket és a beruházásokat, valamint a tárgyi eszközök értékhelyesbítését.

1.5. A befejezetlen termelés számbavétele: leltározása (mezei leltár, mint nyilvántartás)

A befejezetlen növénytermelésen az ún. zárlati év végén, a táblákon lévő, a zárlati évben vagy azt megelőző években keletkezett kultúrákat, vagy elvégzett munkaműveleteket kell érteni, amelyek a zárlati évet követő év termelésének érdekében történtek, illetve a következő évek termelését szolgálják.

A növénytermelés befejezetlen termelését a következők szerinti csoportosításban leltározzák:

- őszi vetések,
- tavaszi vetések alá végzett előkészítő munkák,
- befejezetlen zöldségtermelés,
- befejezetlen szőlőtermelés,
- befejezetlen gyümölcstermelés,
- befejezetlen komlótermelés,
- évelő növények telepítése,
- szerveztrágyázás,
- zöldtrágyázás,
- talajjavítások,
- ideiglenes öntözőrendszer létesítése,
- rét- és legelőtelepítés,
- egyéb befejezetlen növénytermelés.

A mezei leltárba felvett munkafolyamatok, munkaműveletek minőségi állapotát hátszemle során indokolt ellenőrizni. Erre legkésőbb és későn a jogvita során egyébként is sor kerül, például a kirendelt szakértő által.

Hangsúlyozni kell, hogy a mezei leltár elszámolásáról a gazdálkodó dönt. A több üzleti évre ható mezei leltárról az élettartam évei között ugyanúgy kell bizonylatot kiállítani és hasonlóan lehet felosztani, mint a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását. Azt az alternatívát is választhatjuk, hogy a mezei leltár értékét az élettartam, vagy a hozamra gyakorolt hatás alapján lineárisan vagy degresszíven számoljuk el.

A mezei leltár leírását abban az évben kell elkezdni, amelyikben a termés hozamra először gyakorol hatást. A számviteli törvény csak azt rögzíti, hogy a több évre ható termelési költségeket aszerint számolják el, ahogy azok a hozamokra hatnak. Ennek konkrét elszámolási módja az alkalmazott egyéni üzemi szintű számviteli politika szerinti, többé-kevésbé a gazdálkodó egyéni döntése.

Különleges esete a mezei leltár felállításának, ha kedvezőtlen időjárás vagy nem megfelelő munkaszervezés miatt a gazdálkodó a tárgyévben nem tudja időben betakarítani a termesztett növények egy részét. Ebben az esetben is mezei leltár számlát kell alkalmazni, de az addigi elszámolástól elkülönítve.

A gazdálkodó az évelő kultúráknál a folyó évi termés betakarítása után felmerült növényápolási költségeket a következő év termelése érdekében felmerült költségeként számolhatja el, és év végén mezei leltárként mutatja ki. A több évre ható vegyszeres gyomirtásnál az évenként elszámolt összeget vagy hányadot a számlarendben rögzíti.¹⁴

¹⁴ A kialakított számviteli gyakorlat, és agronómiai szakmai álláspont alapján a vegyszeres gyomirtás esetében az 1. évben 60%, a 2. évben 40% költséget célszerű a növény költségeként számolják el. Három évre ható

1.6. A mezei leltár felosztása és felhasználásának elszámolása a folyó évi növénytermelés terhére.

A több évre ható költségekből a folyó évre jutó hányadot területarányosan az adott területen termesztett növények között kell megosztani. Természetesen előzőleg a fölhasználónak meg kell határoznia, hogy a talaj tulajdonságai, a termesztett kultúrák tápanyag igénye alapján hány év alatt kerülnek elszámolásra a költségek, illetve azt, hogy az egyes évek között a költségek arányosan vagy csökkenő arányban (például 4 évi felosztás esetén 40-30-20-10 %-os arányban) kerülnek megosztásra.

A költségek elszámolását általában az adott beruházást követő évben kezdik meg, kivéve a tavaszi szerveztrágyázást,¹⁵ ahol az első évi kiterhelést (felosztást) már a kiszórás évében el kell végezni.¹⁶

2. A mezei leltárigény alanyi és földhasználati jogi alapjai

2.1. A földforgalmi – földhasználati jogi kontextus felvetése

A mezei leltár fogalma alá eső beruházások, a földdel mint fődologgal szervesen egyesülve megszűnnek, önálló dolgokként fel sem ismerhetők, de esetenként, mint például a lucernaültetvények esetén, alkotórésznek minősülnek. Ennek alapján a betelepített növényzet tulajdonjoga a földtulajdonos tulajdonába tartozik. Elvállással (pl. kaszálás) önálló ingó-dologként a jogcímes földhasználó szerez rajta tulajdont. A szerves vagy műtrágya beszórásával, beforgatásával a trágya és más fertilizáló szer dologegyesülés folytán a földtulajdonos tulajdonában megy át. Mindennek alapvető hatása van a földforgalomban a beruházásokat végző egyes személyek jogosulti, illetőleg kötelezetti pozíciójának megítélésekor.

A földekre vonatkozó jogi forgalom egyfelől a mező-erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának átszállását, így különösen annak átruházása vagy bármely más módon történő megszerzését, másfelől a mezőgazdasági hasznosítású földre használati jogok alapítását fogja át.

szerveztrágyázás esetén a költségből 1. évben 50%, 2. évben 35%, 3. évben 15% költség elszámolása javasolt. Rét- és legelőtelepítés költségét 10 év alatt, évente egyenlő arányban számolják el a vállalkozások. A lucerna-telepítés, a fűveshere és a fűmag telepítésének költségeit szintén három év alatt számolják el. Energiafű előtti talajelőkészítés költségeit 5 év alatt emésztí fel a növényzet haszna.

¹⁵ A szerves trágya beszántásának költségeit nem a szerveztrágyázás költségei között kell elszámolni, hanem a talajművelés költségei között.

¹⁶ A több évre ható zöldtrágyázás és gyomirtó szerek költségeit általában két évre, az évek között 60-40 %-os arányban osztják meg, és a folyó évre eső költséget területarányosan terhelik át az adott területen termesztett növényekre. Az évelő pillangósok telepítési költségeit általában 2 év (lőhere telepítésnél), illetve 3 év (lucerna telepítésnél) alatt számolják, el évente arányos összegben. A rét- és legelőtelepítés költségeit 10 év alatt, évenként arányosan lehet áterhelni a gyepgazdálkodás költségeire. Mezei leltár számlán a több évre ható befejezetlen termelés még el nem számolt (fel nem osztott) összege marad. A befejezetlen termelés hozamát közvetlen önköltségen kell értékelni és aktiválni. Hozamként célszerű továbbá elszámolni a telepítés évében keletkezett termény értékét (például szeder telepítés esetén, ha a telepítés évében már termett). Amennyiben a hozam értéke a telepítés költségeit meghaladja, úgy a hozamtöbbletet folyó évi termelés hozamaként javasolt elszámolni. Mindezek a számviteli ismeretek az összszerszerűség tekintetében a perek során az ítélethozatalban szakértői vélemény formájában alapozzák meg a bírói ítélet indokolását.

A földhasználati jogok a magyar jogban – mind a Ptk.¹⁷, mind a közjogi jogszabályok, így mindenekelőtt az NFA tv.¹⁸, az Erdőgazdálkodási törvény¹⁹, Földforgalmi törvény²⁰, illetőleg annak végrehajtási törvénye a Fétv.²¹ szerint – szabályozási modelljüket tekintve közösek abban, hogy az élők közötti forgalomban forgalomképtelen jognak minősülnek. Külön figyelembe kell venni, hogy az NFA törvény, az Erdőgazdálkodási törvény közvetve, az új Földforgalmi törvény, illetve a Fétv. viszont közvetlenül, taxatív meghatározzák a földhasználat érvényes jogcímeit a mező-erdőgazdasági hasznosítású földeken.

Sőt, a forgalomba adás semmisséget eredményez az ügyletre egyfelől, illetőleg a megengedett kivételes esetekben – haszonbérlet, illetve annak alfajaként a feles bérlet esetén – a használatba adónak felmondási okot jelent²². Az ingyenes szerződések a személyhez kötöttség okán eleve magukban hordozzák a forgalomképtelenséget, így sem a szívességi földhasználat, sem a haszonkölcsön nem volt forgalmazható jog.

A több évre ható, a földön eszközölt beruházások megtérítése körében a felek közötti rendező szabályt maguknak a feleknek a megállapodása adja meg. A földjog arra az esetre ad kötelezően alkalmazandó szigorú szabályt, ha a felek között erre irányuló megállapodás nem jött létre, vagy jogvita alakul ki közöttük az igény jogalapja, és mértéke, esedékessége tekintetében.

A mezei leltár, azzal azonos tartalmú megfizetési igények elbírásakor kulcstényező

- kik igényelhetik a beruházások megtérítését,
- kitől igényelhetik a beruházások megtérítését,
- milyen jogalapon igényelhetik a beruházások megtérítését,
- mely beruházások megtérítését igényelhetik a jogi forgalomban.

2.2. Az ún. mezei leltár alá tartozó beruházások igénylésére jogosult személyek

Az érvényesíthet mezei leltár számviteli fogalma körébe eső és nyilvántartott vagy egyéb dokumentumok alapján megállapítható, de mezei leltárban nyilván nem tartott hasznos beruházások tényleges értéke megtérítésére irányuló követelést, aki/amely a mező-erdőgazdasági hasznosítású földre korábban érvényes jogcímen²³ földhasználati jogot szerzett, és azon mező-, erdőgazdasági termelést folytatott, és a használati jogok gyakorlásában nem volt akadályozott. Az, hogy a használatot személyesen folytatta-e²⁴ vagy sem, a földforgalmi törvény rendelkezése miatt igényérvényesítési feltétellé vált. A Suta. szerinti mezei leltár fogalma alá eső igényérvényesítés esetén vizsgálni kell, hogy a követelést bejelentő a

¹⁷ 2013. évi V.tv.

¹⁸ 2010. évi CLXXVI.tv.

¹⁹ 2009.évi XXVII.tv.

²⁰ 2013.évi CXXII.tv.

²¹ 2013.évi CCXII.,tv.

²² Ilyen megoldás érvényesül a vadászati jog haszonbérelete esetén is. Lásd erről az 1996.évi LV.tv. szabályait.

²³ Földforgalmi tv. 38.§ szerint taxatív szabályozott, érvényes földhasználati jogcímek

²⁴ A földforgalmi tv. 13.§.(2) bekezdés szerinti személyes használati kötelezettség folytán, a törvénysértően, a tulajdonos, illetőleg haszonélvező által megkötött, használati jog alapítására irányuló szerződés a jóváhagyó hatósági engedély nélkül hatálytalan, és annak jogkövetkezménye azonos az érvénytelenség jogkövetkezményeivel. Ennek alapján földhasználati nyilvántartásba rem vehető, a kérelmet a hatóságnak el kell utasítania. A kötelmi használati jogcímet szerzett fél, a használati jogok forgalomképtelensége alapján, legfeljebb a Fétv. szerinti kivételesen alhaszonbérleti jogot engedheti át.

földforgalmi törvény hatálya alatt vagy korábban szerzett-e földhasználati jogot, és ennek alapján személyes földhasználatra kötelezett-e vagy sem. A földforgalmi törvény szerint személyes földhasználatra kötelezett jogosult csak kivételesen engedheti át a földhasználatot, és akkor a tényleges, jogcím szerinti földhasználó érvényesíthet csak megtérítési igényt.²⁵

Az igényjogosultsághoz, az érvényes földhasználati jogcím hiányában, a földforgalmi törvény korlátozó rendelkezései alapján²⁶, a jóhiszemű jogalap nélküli földhasználók a földhasználati joguk semmissége folytán már nem érvényesíthetnek a mezei leltár fogalmi körébe eső költségek megtérítésére igényt.

Ebből következően mező-erdőgazdasági hasznosítású földekre, csak a földforgalmi törvény és a Fétv. szerinti közjogi korlátozásoknak is megfelelő, érvényes földhasználati jogcímmel rendelkezők élhetnek ilyen joggal. Az eltérés lényeges a korábbi termőföldtörvény szerinti jogérvényesítéshez képest, hiszen ott a jóhiszemű, jogalap nélküli földhasználó is igényérvényesíthető lehetett.

A 2013. évi CXXII.tv. (Fftv.), amely szinte tételesen és kimerítően meghatározza az érvényes földhasználati jogcímeket mező-erdőgazdasági hasznosítású földekre. Ebből a szempontból a kitől kérdés is fontos, mert a címzett mindig az lehet, aki/amely személy földhasználóvá lesz, és ahol a gazdagodás bekövetkezhet.

Az Fftv. 38. § (1) bekezdése alapján meg kell határozni egyfelől a földhasználati jog alapítására, másfelől a földhasználati jog szerzésére jogosult személyeket.

Nem alapíthat földhasználati jogot az Fftv. 13.§(1), illetőleg 42.§(1) bekezdései alapján az Fftv. hatálya²⁷ alá tartozó tulajdonos, haszonélvező, illetőleg más kötelmi jogcímen földhasználatot szerző. A szigorú szabályok alól csak az Fftv.13.§(2), illetőleg 42.§(2) bekezdésében tételesen megjelölt személyi kör jelent kivételt.

2.3. A jogosulti alanyi oldalt megalapozó érvényes földhasználati jogcímek

A földhasználati jogosulti oldalon kettős korlátozási rendszer érvényesül, egyfelől alanyi, másfelől jogcímkorlátok.

²⁵ 2013. évi CXXII.tv. 42. § (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a földhasználati jogosultságot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át,

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

²⁶ A földforgalmi törvény 60.§- alapján semmis minden olyan földhasználati jogszerzés alapítására irányuló megállapodás, amely a törvényben meghatározott korlátozásba, tilalomba ütközik. A Fétv.46.§.-a semmisséget rendel az olyan szerződésekre, amelyeket nem foglaltak legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba. A földtörvényeknek a földhasználati jogok forgalom képtelenségéből és az ehhez szorosan kötődő a földhasználó személyéhez kötött földhasználatból indul ki. Ennek oka nyilvánvaló, és egyenesen következik egyfelől a törvény célkitűzéséből, másfelől a magyar földvédelmi törvény földhasznosítási kötelezettséget kimondó szabályából: a földhasználó köteles vagy művelési ága szerinti termeléssel hasznosítani vagy termelés nélkül termőképes és gyommentes állapotban tartani.

²⁷ Fftv.6.§ (2) bek. szerinti a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzés, továbbá a Fétv. 8. § (1) bekezdésében megjelölt végrendeleti történt tulajdonjogszerzés: ha a végrendeleti örökös - feltételezve a végrendelet hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését - törvényes örökössé válhat.

Nem szerezhethet földhasználati jogot, így nem érvényesíthet mezei leltár megtérítésére irányuló követelést, az aki/amely nem szerezhethet földhasználati jogosultságot, így különösen, az aki/amely

- nem földműves,
- nem pályakezdő gazdálkodó,
- nem mezőgazdasági termelőszervezet,
- nem újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet,
- erdőre olyan szervezet, amely nem minősül erdőbirtokossági társulatnak,
- külön törvényi rendelkezés alapján földhasználatra nem jogosított szervezet, természetes személy,²⁸
- a nem létező vagy érvénytelen²⁹, továbbá hatálytalan³⁰ szerződésen alapulóan földet használó.
- olyan gazdálkodó szervezet, amely – tulajdonosi szerkezetére, külföldi ellenőrzöttségére, illetőleg közvetlen vagy közvetett tulajdonosi irányítására, vezető tisztségviselői azonosíthatóságára, székhelyére, szerinti honosságára tekintettel – nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek;
- a nyilvánosan működő részvénytársaság.

A volt földhasználó használati jogcímei definiálják a kötelezett személyét. A földhasználati jogok zárt rendszere közjogi jellegű, célja és értelme a használati jogviszonyok kifehéritése, a színlelt ügyletek számának drasztikus csökkentése, különösen az előhaszonbérleti jogok kijátszásának megelőzése. Ennek érdekében az új szabályozás a közeli hozzátartozók között létrejött ingyenes használati jogalapításon túl, szinte csak visszterhes alapítást enged meg, részben a Ptk.-ban nominált – dologi és kötelmi – használati jogok egy szűkebb körére szorítja le az alkalmazható földhasználati szerződéstípusokat, illetve a földhasználati jogosultság jogalapját. A köztulajdon esetében a – a vagyonkezelői szerződésbe foglalt feltételekkel – a vagyonkezelői jog jogosultja is alapíthat földhasználati jogot. A lehetséges jogcímek:

- tulajdonjog,
- a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostársak közötti használati megosztásról szóló megállapodás, illetve az ezt helyettesítő, a Fétv. 76. § (4) bekezdése szerinti sorsolásról szóló jegyzőkönyv szerint konkretizált használat,
- haszonélvezeti jog (özvegyi jog, szerződéses közeli hozzátartozó, tulajdonjogot átruházó és haszonélvezeti jogot fenntartó személy) Ptk. 5:146.§,
- használat joga (szerződéses közeli hozzátartozó) Ptk. 5:159.§,
- haszonbérlet, Ptk. 6:349.§
- alhaszonbérlet [Fftv. 42. § (2) bek. c) pont vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére],
 - továbbá a Földforgalmi törvény által nevesített önálló használati kötelmek:
- felesbérlet
- részesművelés

²⁸ Az agráróktatás közép, illetőleg felsőfokú tanintézményei, kutatóhelyei, egyházak stb...

²⁹ Ptk. 6:88. §. 6:107.§, Fftv. 60.§., Fétv. 11§,46.§.

³⁰ Ptk. 6:118.§. § A hatósági jóváhagyástól függő szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg. A. 6:119. § (1) bek. alapján a hatálytalan szerződésre, az annak alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

- szívésségi földhasználat
- vagyonezelői jog,³¹
- ezt meghaladóan az Fftv. szerinti kényszerhasznosítási jog.

Ha figyelembe vesszük a Ptk. dologi és kötelmi használati jogait, megállapítható, hogy a klasszikus használati jogok nagyrésze igénybe vehető földhasználatra.³² A jogcímkorlát megsértése a Ptk. alapján a szerződés semmisségét vonja maga után, mivel az *ex lege* tiltott szerződésnek minősül. Ha a felek által megkötött szerződés valamely kikötése kógens jogszabályi rendelkezést sért, úgy a tiltott kikötés semis.

Földhasználatra jogosultak továbbra is annak megszűnéséig a korábbi jogszabályok alapján földhasználati jogokat szerző bármely természetes és jogi személyek, ráadásul ők szabadon használatba adhatják a földet harmadik személyeknek, a földforgalmi törvény szerinti szankciókkal való szembesülés nélkül.

A korábban megszerzett földhasználati jogcímekeket az új földtörvény (Fétv.)³³, illetőleg az Inyvtv.³⁴ két használati jogcímnél érinti:

- a jogügylet alapján szerzett haszonélvezeti jogok³⁵ megszűntek 2014. május 1-el;
- a haszonkölcsön 2014. december 31-el;
- a szívésségi földhasználati jog megszűnik a közeli hozzátartozói jogviszony bármely okból történő megszűnésével;

Az Fftv. hatályba lépése előtt alapított, illetőleg megszerzett földhasználati jogcímek esetén az előbbi személyi, illetőleg jogcím korlátok nem alkalmazhatók.

Az Fftv. hatálya alól kivett jogcímek esetén a földhasználati jogot szerzőkre már kiterjednek a jogalanyi, illetőleg jogcím korlátozások.

Az NFA által kötött megbízási szerződésen alapuló sokféle földhasználati jogosultak

A Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdésében rögzített taxatív meghatározás miatt a földhasználati jogcímek köre zárt, esetleges kivételt a Földforgalmi törvény rendelkezéseitől eltérő, az ott nevesített törvények tartalmazhatnak. Az Fftv. 2. § (4) bekezdése alapján

³¹ NFA tv. állami, illetve önkormányzati tulajdonú föld esetén.

³² Nem alapítható viszont lízingszerződéssel használati jog mezőgazdasági használatra. Az Nfatv. szerinti megbízási jogviszonyon alapuló földhasználat jogra irányuló megállapodás álláspontom szerint közjogi szabály által létrehozott jogilag lehetetlen szolgáltatás, amely ellentétes a Ptk. un. értelmezési szabályával is. E szörnyszülött földhasználati jogcím badarságait önmérsékletből és terjedelmi okokból nem elemzem.

³³ Fétv. 108. § (1) Nem beszélhetünk a haszonélvezeti jog vagy a használat jogának szerződéssel történő alapításáról abban az esetben, ha a tulajdonos a dolog tulajdonjogát olyan formában ruhazza át, hogy azzal egyidejűleg a maga javára haszonélvezeti jogot vagy a használat jogát tartja fenn. Erre figyelemmel az ilyen jogosultságokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 108. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés sem szüntette meg, így azok ingatlan-nyilvántartásból való törlése sem indokolt.

³⁴ 1997. évi CXIL.tv 94. § (1)

³⁵ Mindezt azért kell, megjegyeznünk, mert a megszűnő haszonélvezeten alapuló más földhasználatok (különösen a haszonbérlet, felesbérlet) maguk is *ex lege* megszűnnek a haszonélvezeti joggal együtt. Ennek folytán az előbbi, *ex lege* megszűnő jelentős földhasználati jogcímkör esetén tömegesen kell számolni a mezei leltár körébe eső megtérítési igényekkel.

nemzeti földalapba tartozó földek tekintetében az Nfatv.-ben foglalt használati jogcímek legitim speciális földhasználatokat alapoznak meg.

Az Nfatv. 18. § (1) bekezdése létre hozott egy – jogdogmatikai szempontból – jogi szörnyszülöttet, a megbízási szerződéssel alapított földhasználati jogot. A nemzeti földalapú földrészleteket szűk körben megbízási jogviszony alapján is hasznosíthatók arra az időtartamra, amíg az NFA a törvény szerinti elsődleges módokon nem tudja azokat hasznosítani, legfeljebb egy gazdasági évre terjedő időszakra.³⁶ Az Nfatv. speciális rendelkezéséből következik egyrészt az, hogy a megbízási szerződés alapján a földhasználat bejegyezhető a földhasználati nyilvántartásba, másrészt az is, hogy a jogügylet nem tartozik a szerződő fél személyében teljesítendő feltételek tekintetében a Földforgalmi törvény hatálya alá, ezért nemcsak földművessel, illetve mezőgazdasági termelőszervezettel, hanem bárkivel megkötethető. A megbízási szerződés alapján szerzett földhasználat figyelembe veendő ugyanakkor a Földforgalmi törvény által meghatározott birtokmaximum vonatkozásában.³⁷

Az állami tulajdonú földek tömeges privatizációját követően a tulajdonjog átruházásokkal megszűnő földhasználati szerződések esetén is ugyanezek az elszámolási konfliktusokkal szembesülnek a felek, illetőleg az igazságszolgáltatás.

2.4. A volt földhasználó, mint jogalap nélküli birtokos

Az alanyi körnél újabb megszorítást kell tennünk, amelyet az új Ptk. pontosító szabálya is aláhúz: a volt földhasználó jogosult ilyen igényt előterjeszteni, mint jogalap nélküli birtokos.³⁸ A régi Ptk.³⁹ 194. § (2) bekezdése, illetőleg az új Ptk.⁴⁰ 5:10.§ (2) bekezdése szerint a volt földhasználó követelheti mezei leltár megtérítését. Ilyen igényt a használati jog megszűnésekor kell és lehet felvetni.

Ez az utaló szabály arra is egyértelműen választ ad, hogy a volt földhasználó, a használati jog megszűnése után főszabályként nem maradhat azon a jogalappal birtokban,⁴¹ a birtok alapvetően nem lehet követelés biztosítéki joga. A birtokban maradás, mint durva ösztönző, vagy inkább kényszerítő eszköz annyit is jelent, hogy az immár jogcím nélküli személy megtagadja a birtokba adási kötelezettségét. Az a tény azonban, hogy nincs ren-

³⁶ A megbízási szerződés időtartama meghosszabbítással sem lehet egy gazdasági évnél hosszabb.

³⁷ A Ptk.hoz képest igen szerencsétlen a birtokdefiníció, amely szinte értelmezhetlenné teszi egyfelől a tulajdoni, illetőleg birtokmaximum, másfelől a szerzési, illetőleg birtokmaximum kettősségét. Lásd 2013.évi CXXII.tv. 5. § 3. birtok: a jogosult tulajdonában, hasznélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi föld. Ptk: 5:1. § [Birtokos] (1) Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. (2) Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos).(3) Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került. A dolog birtokát megszerzi, akinek a dolog tényleges hatalmába jut. Ptk. 5:4. §(2) A birtok nem vész el azzal, hogy a birtokos a tényleges hatalom gyakorlásában időlegesen akadályoztatva van.

³⁸ Ptk. 5:9.§(1) Aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. A jogalap nélküli birtokos helyzetére egyebekben a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kell alkalmazni.

³⁹ 1959. évi IV.tv.

⁴⁰ 2013. évi V.tv.

⁴¹ 2013. évi V.tv. 5:9.§. (1) bekezdés: Aki jogalap nélkül (pl. mert a szerződéses határidő lejárt és megszűnt a szerződés) van a dolog (föld) birtokában, köteles azt a birtoklásra jogosultnak visszaadni.

dezve a mezei leltár igénye, lehetővé teszi a birtokban maradást az igény megtérítéséig, így a birtok mégiscsak felveszi követelést biztosító járulékos jogi szerepét.

Az ilyen magatartás általában szerződésszegésnek minősülne, és a szerződésszegés következtében rosszhiszemű, jogcím nélküli birtokosnak kellene tekinteni a birtok visszaadását megtagadó személyt. Ez alól a birtokba adási feltétlen kötelezettség alól csak akkor van kivétel, azaz a jogalap nélküli birtokos a föld birtoka visszaadását megtagadhatja akkor és addig, amíg a korábbi beruházásaival kapcsolatosan őt megillető jogszerű igényeket ki nem elégítik. A jogalap nélküli birtoklásra a megbízás nélküli ügyvitel szabályait⁴² kell alkalmazni.

Ennek jogkövetkezményeit azonban érdekesen szabályozza mind a régi mind az új Ptk. Ha a használatba adó a – mezei leltár megtérítési igényére hivatkozva – birtokban maradó volt földhasználótól, mint jogalap nélküli birtokostól nem követeli a birtok visszaadását, a volt földhasználó köteles a használatba adónak a föld hasznait kiadni, de nem köteles a beszedni elmulasztott hasznokat megtéríteni. A jogalap nélküli birtokosként – mezei leltár megtérítési igényére hivatkozva – birtokban maradó volt földhasználó köteles a használatba adónak a föld hasznait kiadni. Ez alól csak akkor szabadul, ha a földhöz ellenszolgáltatás fejében jutott és jóhiszemű.

Aki viszont rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos, az köteles nemcsak kiadni a föld hasznait, de – felróható magatartása miatt fenn álló vétkessége okán – meg kell térítenie a be nem szedett hasznok értékét is.

Az igényérvényesítés jogalapját közjogi szabályként a Fétv. adja meg alapvetően, de azzal az eltérő szabályozásra felhatalmazással, hogy a szerződő felek ettől eltérően rendelkezhetnek.⁴³

A Fétv. – a Ptk.-hoz hasonlóan szinte értelmetlenül megismételve a magánjogi szabályokat – kettős szabályozást ad a földön a haszonbérlő által létesített hasznos beruházásokkal összefüggésben a földhasználati jogviszony megszűnése esetére. Egyfelől rendezi az építmények, másfelől az ültetvények, harmadrészt a mezei leltár szerinti beruházások elviteli, illetőleg megtérítési igényével összefüggő jogviszonyok tartalmát.

Az építmények, berendezések és az ültetvények értékének megtérítése kívül esik a mezei leltár fogalma alá eső beruházásokon. Ebben a tekintetében kiindulási pont, hogy azok létesítéséhez a használatba adó hozzájárult, és ott a gazdagodást kell megtéríteni. Ennek hiányában a használaton a használati szerződés felmondásával is számolnia kell, illetőleg a használat megszűnésekor azt meg kell szüntetnie: saját költségén le kell bontania az építményeket, berendezéseket, ültetvényt fel kell számolnia, és a földet a használatba vétel időpontjában lévő művelési ágban, termelés folytatására alkalmas állapotban kell a használatba adó birtokába adnia. Ettől a felek külön megállapodással bármikor érvényesen és joghatállyal eltérhetnek. Eltérés esetén a beruházás értékcsökkenési leírással csökkentett maradványértékét meg kell téríteni, kivéve, ha a felek ún. piaci forgalmi érték megtérítésében állapodnak meg.⁴⁴

A mezei leltárhoz tartozó egyes élő kultúrák és más hasznos talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak a

⁴² Az 1959.évi IV.tv. (régi Ptk.) 193.§. (2) bekezdése ilyen esetre a felelős őrzés szabályait rendelte alkalmazni. Az új Pk.-ban ez a jogintézmény megszűnt, ennek helyébe lépett a megbízás nélküli ügyvitel.

⁴³ Fétv.62.§.(5) bekezdése alapján szerződő felek eltérő rendelkezése hiányában kell alkalmazni a fétv. rendelkezéseit.

⁴⁴ Régi Ptk. 194.§.(1) bekezdés, új Ptk.5:10.§(1) szerinti elviteli joga, ennek hiányában

szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értéke megtérítésére azonban feljogosítja a haszonbérlet, más földhasználót.

A volt földhasználó jóhiszemű vagy rosszhiszemű magatartása a birtokban maradás vagy visszaadás kapcsán

A megtérítési igény szempontjából csak a Ptk. tesz ésszerű különbséget, és ad ésszerű alkalmazható szabályt. A megtérítési igények szempontjából ugyanis alapvető jelentőségű, hogy a volt földhasználó birtoklása jóhiszemű, vagy rosszhiszemű. A szerződés lejárta után merül fel annak kérdése, hogy jó, vagy rosszhiszemű használnak minősül-e a földhasználó.

A jóhiszemű jogalap nélküli földbirtokos ettől függetlenül követelheti a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését.⁴⁵ Ilyenkor nincs relevanciája annak, hogy a használatba adó ténylegesen mit tud hasznosítani a volt földhasználónak a mezei leltár fogalma körébe eső beruházásaiból, illetőleg hogy az nála ténylegesen gazdagodásként jelentkezik-e vagy sem.

A bírói gyakorlat álláspontja szerint a hasznokkal nem fedezett hasznos költségek megtérítését akkor követelheti a birtokos, ha jóhiszemű volt. Ha az állapítható meg, hogy rosszhiszemű volt, akkor a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést.⁴⁶ A bíróság osztja a szerződési szabadság polgári jogi alapelvét, amelynek alapján a felek a szerződés tartalmát – a törvényben meghatározott megkötésekkel – szabadon állapíthatják meg. A diszpozitivitás alapelve értelmében a szerződésre vonatkozó egyes törvényi szabályok csak abban az esetben alkalmazhatóak, amennyiben a felek a szerződésben másként nem rendelkeztek. A haszonbérletre – ha a törvény másként nem rendelkezik – a dolog-bérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni, azzal, hogy a mezőgazdasági haszonbérlet szabályait jogszabály a törvénytől eltérően is megállapíthatja. A mezőgazdasági haszonbérletre vonatkozó speciális jogszabály, a földről szóló 2013. évi CCXII. törvény.

A jóhiszeműség vizsgálata körében külön értékelést nyer a bírói gyakorlatban,⁴⁷ ha felek a jogviszony meghosszabbításáról tárgyalnak vagy tárgyaltak, és a használatba adó

⁴⁵ 5:10. § (1) A jogalap nélküli birtokos követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését - a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével - és elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat.

(2) A jogalap nélküli birtokos jóhiszeműsége esetén a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti, rosszhiszeműsége esetén a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést.

⁴⁶ 10/5-H-PJ-2011-1. bírósági határozat a Hevesi Városi Bíróság határozata polgári ügyben Hevesi Városi Bíróság 2.P.20.156/2010/47., majd az azt felülvizsgáló 10-H-PJ-2012-10. bírósági határozat az Egri Törvényszék határozata polgári ügyben Egri Törvényszék 2.Pf.25.068/2012/6.

⁴⁷ K-H-PJ-2014-48. bírósági határozata Kúria határozata polgári ügyben Kúria Pfv.III.21.404/2013/6. LB-H-PJ-2010-420. bírósági határozat a Legfelsőbb Bíróság határozata polgári ügyben Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.225/2009/5. LB-H-PJ-2011-275. bírósági határozat a Legfelsőbb Bíróság határozata polgári ügyben Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.851/2010/5. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Csongrádi Városi Bíróság előtt 3.P.20.115/2007. számon megindított, és a Csongrád Megyei Bíróság 2010. április 26-án 4.Pf.20.406/2010/3. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében. LB-H-PJ-2011-700. bírósági határozat a Legfelsőbb Bíróság határozata polgári ügyben Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.283/2010/8. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Szolnoki Városi Bíróságon 5.P.20.341/2008. számon folyamatban volt, majd a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2010. március 24-én meghozott 3.Pf.20.932/2009/18. számú ítéletével befejezett perében. PIT-H-PJ-2012-179. bírósági határozat a Pécsi Ítéltábla határozata polgári ügyben Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.320/2012/10. A Pécsi Ítéltábla a Szekszárdi Törvényszék 2012. március 9. napján kelt 16.P.20.036/2012/5. számú határozata ellen.

nem szolt a mezőgazdasági év lejártá előtt időben a használónak, hogy ne ültesse be újból a területet. Így a volt használó nem számolhatott jóhiszemű birtokosként azzal, hogy a területet ténylegesen a megszűnés időpontjával a használatba adónak vissza kell adnia. Külön vizsgálat terjed ki arra, és megállapítható a használó jóhiszeműsége, ha bizonyítható, hogy a szerződés meghosszabbítása egyértelműen a használatba adónak felróható okból maradt el, mivel a használóval szemben egyértelműen hátrányos kikötést akart elfogadtatni.⁴⁸ Ilyen körülmények között nem állapítható meg az, hogy a volt földhasználó rosszhiszemű birtokosnak minősülne.

A rosszhiszeműsége jó példa a használatba adónál, ha a megszűnést követő évre a művelési, de legalább is – parlagon tartást és gyomosodás elleni és talajvédő beruházásokat magába foglaló – földhasznosítási kötelezettséghez kapcsolódó az uniós, vagy állami támogatás összegét felveszi, holott a területet ténylegesen a volt földhasználó művelte és ő viselte annak művelési költségét.⁴⁹

A Kúria jogerős döntése rosszhiszeműnek tekintette a haszonbérlet eljárását, mivel egyrészt nem volt vitatott szerződésszegése az esedékes haszonbérleti díj elmaradásával, másrészt nem tudta igazolni, hogy a haszonbérbe adó tulajdonos hozzájárulását adta az engedélyköteles évelő növényzet: például energiafű telepítéshez.⁵⁰ Ilyen engedély nem kell például a pillangós lucerna telepítéséhez, amely járulékos hatásként több évre javítja a talaj minőségét a tápanyag ellátásban. Ennek az engedélynek a hiányában pedig kizárt volt, hogy a szerződés lejártakor szerződésszerű állapotban tudja visszaadni a haszonbérlet földet a tulajdonosnak.

Minden földjogi szabály szerint a volt haszonbérlet követelheti a haszonbérleti szerződés megszűnésekor az általa telepített növényzetnek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét. Ezt a rendelkezést azonban a felek között létrejött haszonbérleti szerződés tartalmával összhangban kell alkalmazni. Ha szerződés előírja, hogy a szerződés lejártakor a haszonbérlet a földet köteles olyan állapotban birtokba adni, hogy azokon a mezőgazdasági művelés azonnal folytatható legyen, akkor ez a szerződéses rendelkezés irányadó a telepítésekre, például az energiafűvel betelepített területre is.

A hasznosítás lehetőségét behatárolja az olyan szerződéses rendelkezés, amely a haszonbérletre olyan kötelezettséget ró, hogy a szerződés megszűnésekor szántott vagy tárcsázott, mezőgazdasági művelésre azonnal folytatható állapotú föld birtokát kell visszaszolgáltatnia, a haszonbérbe adó birtokába adnia. Amennyiben a haszonbérlet ettől eltérően a szerződés utolsó éveiben a megszűnésig hátralévő időtartamot meghaladó időszak alatt megtérülő telepítést végez, akkor ahhoz, hogy a beruházás költségeinek a megtérítésére igényt tartasson, annak feltételeiről a haszonbérbeadóval meg kell állapodnia.⁵¹

A haszonbérbe adó felszólítása a birtokba adásra, és annak ellenére elmulasztani a föld birtokának visszaadását önmagában alkalmas a rosszhiszeműség megállapítására, és azzal az eredménnyel jár, hogy a volt használó hasznos költségeinek a megtérítésére csak

⁴⁸ Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7. 16-H-GJ-2009-47. bírósági határozat a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság határozata gazdasági ügyben Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.40.008/2009/10.

⁴⁹ Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7.

⁵⁰ Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7. "közismert szakmai tény, hogy az altalaj lazítás 3 - 5 évenként szükséges és indokolt, mert az energiafű telepítési technológiának szakmailag elvárt része. Így az altalajlazítás bizonyítottsága esetén (a ráfordítási költségeit mezei leltárban nyilvántartott, könyvelési adattal, gépi munkák és önköltség nyilvántartással, gazdálkodási naplóval bizonyította."

⁵¹ Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7.; Kúria Pfv.III.21.404/2013/6.

a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint jogosult. Nem lehet szó gazdagodásról, ha a tényleges művelést a volt használó végzi. Ha azonban a tényleges művelést már a használatba adó végzi, akkor a használó hasznos költségeinek a megtérítésére jogosulttá válik. Ezt bizonyítani kell, nevezetesen azt, hogy a használatba adó a volt földhasználó beruházásai következtében jutott tényleges vagyoni előnyhöz, vagy, mert a földek további hasznosítására kötött új haszonbérleti szerződéssel magasabb bérleti díjat ért el.

Ha a használatba adó tájékoztatta a földhasználót, hogy az érintett földterületeket a szerződés megszűnését követően ő kívánja használni, illetve hasznosítani, akkor semmilyen jogalap nincs több évre kiható beruházások elvégzésére, nem lehet jóhiszeműen talaj-előkészítő munkálatokat végezni, és annak értéke megtérítésére igényt tartani. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződések a termőföldön gazdálkodás éves befejezésével, a gazdasági év végével szűnnek meg. A mezőgazdaságban a gazdasági év a termés őszi betakarításával és szabály szerint – eltérő szerződéses rendelkezés hiányában – a termés betakarítása utáni, a termőföld termőképességét helyreállító munkák befejezésével zárul.

A megszűnő földhasználati szerződéseknel nem lehet hivatkozni alappal arra sem, hogy a földhivatal által vezetett – deklaratív hatályú – földhasználati nyilvántartás adatai szerint még fenn áll a földhasználati jogviszony. A Fétv., illetőleg a régi termőföldről szóló Tft. 25/A. § (1) bekezdéséből sem vonható le olyan következtetés, hogy a földhasználati nyilvántartásban rögzített adatoktól eltérően a föld tulajdonosa/hasznélvezője, mint használatba adó, és földhasználó ne állapodhatna meg a használatot biztosító jogviszony időtartamáról. A földhasználati nyilvántartás bár közhiteles, de egyrészt az abban rögzített adatokkal szemben helye van az ellenbizonyításnak, másfelől a közhitelesség a használati jogviszonyon kívül álló, ún. harmadik külső személyekkel szemben bír joghatással, nem fejt ki joghatását a szerződéses jogviszony belső, szerződő feleire. Figyelmen kívül kell hagyni minden ilyen nyilatkozatot a közöttük folyó jogvitában.⁵²

Ha a volt földhasználó nem fizeti meg a szerződésben kikötött haszonbérleti díjat, ez a magatartás egyértelműen szerződésszegésnek minősül, így eleve kizárja a földhasználó jóhiszeműségét. Nem lehet a földhasználót jóhiszeműnek tekinteni az után sem, hogy a haszonbérleti szerződések lejártak, hiszen felszólítás ellenére sem bocsátotta a használatba adó birtokába a korábban használt területeket, változatlanul művelte azt az ingatlant, amelyet korábban sem lett volna jogosult használni szerződés nélkül.⁵³ A jogalap nélküli gazdagodás megállapításához szükséges követelmény az, hogy a másik fél – aki gazdagodott – tényleges vagyoni előnyhöz jusson. A felek közötti jogvitában a bíróság mindig megvizsgálja, hogy az földhasználó beruházásai következtében az új használó tényleges vagyoni előnyhöz jutott-e, és ha igen, akkor milyen összegben.⁵⁴

⁵² Kúria Pfv.III.21.404/2013/6.

⁵³ Egri Törvényszék 2.Pf.25.068/2012/6. Csak illusztrációként említem, hogy az un energiafűvek telepítésénél az altalaj lazításnak a költsége a felperesnél kimutatható gazdagodás, hiszen a felperest kíméli meg az e tekintetben szükséges anyagi investációtól. Az ingatlanban ültetett energiafű a felperesnek gazdagodást jelent, jellemző módon a mai napig az nem került kiszántásra, ennek haszna a felperest jogalap nélkül gazdagítja. Pl. évi őszi altalaj lazítás egy 5 éves időtartam alatt megtérülő művelési költség. Ezt 5 évenként indokolt elvégezni. Az energiafű ültetvényt telepítési költségeiből csak erre a két évre eső rész tértül meg részére. Az energiafű telepítési költség azonban 15 év alatt megtérülő beruházás, így a fennmaradó 13 évre eső, meg nem tértül telepítési költségét igényelte.

⁵⁴ Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.40.008/2009/10.

Amikor a használatba adó követelheti szükséges beruházásai megtérítését a használótól: kártérítés

A föld termőképességének a fennmaradásához és a dolog fenntartásához szükséges felújítási, javítási költségek a haszonbérletet terhelik csakúgy, mint a dologgal kapcsolatos közterhek. Ezeknek a munkáknak az elvégzése a földhasználót a jogviszony fennállása alatt folyamatosan terhelik, és ha ennek elvégzése költségét helyette a használatba adók viselték, azt a használó, illetőleg volt használó köteles neki megtéríteni.

Nincs jelentősége annak, hogy a használatba adó érvényesített-e igényt a használóval szemben a földterületek karbantartásának elmaradása miatt, mert a megfelelő állapotban történő visszaadás kötelezettsége a jogviszony megszűnésekor állt be, amikor az ezzel kapcsolatos felelőssége a használónak a használatba adókkal szemben áll fenn.

A megtérítési kötelezettség jogcíme azonban ilyenkor szerződésszegéssel okozott kár megtérítése. Ennek a követelésnek az összegszerűsége bizonyítást igényel: szerződések és számlák, amelyek a perbeli területek művelésbe vonásához, illetve a kivett területek (árkok) kitisztításához szükséges munkák díját igazolják, az egyes munkafázisok szükségességét és a költségek mértékét pedig igazságügyi szakértő szakvéleménye támaszthatja alá.⁵⁵

2.5. Kitől és milyen jogalapon lehet a mezei leltár fogalma alá eső igényt érvényesíteni

A megtérítési igény kötelezettje megszűnő földhasználati szerződéseknél a volt használatba adó, akinél, a még meg nem térült beruházás folytán a gazdagodás bekövetkezhet. Ez a gazdagodás lehet közvetlen, ha a használatba adó lesz az új földhasználó, illetőleg közvetett, amikor a volt földhasználó az új használótól kapott használati díjban érvényesíti a földön eszközölt beruházások értékét. Ha a hasznos beruházásokat maga a használatba adó földtulajdonos/ a haszonélvező végezte el, akkor is, mint volt földhasználó ő az új használótól kérheti annak megtérítését, de itt is a zárt kötelmi jogviszony alapozza ezt meg.

Ez annyit is jelent, hogy a volt földhasználó ezt harmadik személytől, például a haszonbérbe adó által választott új földhasználótól megtérítési igényként nem érvényesítheti, mert ő nem részese a földhasználati jogviszonynak.

Ha a volt földhasználó végzett ilyen beruházásokat, ő azt az új használótól nem kérheti, rá nem háríthatja, mivel nincs közöttük jogviszony. Különösen balga, de mégis oly gyakran alkalmazott módszer, amikor az elővásárlási, illetőleg előhaszonbérleti jog gyakorlóit azzal kísérlik meg távol tartani az adásvételi, haszonbérleti szerződésektől, hogy a vételáron, illetőleg haszonbérleti díjon felül, egyszeri és külön megtérítendő mezei leltár megtérítési igényt is megjelölnek, amelyet az új földhasználónak a réginek kellene egyfajta gazdagodásként megtérítenie. Ezek a költségek nem háríthatók át harmadik személyre ilyen módon. Mivel ilyen igény a volt használatba adótól igényelhető, így csak ezt az alanyi kört kell leírunk.

A Földforgalmi törvény alapján nem lehet bárki használatba adó, mert az új földforgalmi törvény főszabályként minden földtulajdonosra, illetőleg földhasználóra személyhez kötött használati kötelezettséget mond ki.

⁵⁵ PIT-H-PJ-2012-179. bírósági határozat a Pécsi Ítéltábla határozata polgári ügyben Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.320/2012/10. A Pécsi Ítéltábla a Szekszárdi Törvényszék 2012. március 9. napján kelt 16.P.20.036/2012/5. számú határozata ellen.

A korábbi földtörvények hatálya alatt tulajdonjogot szerzők minden kötöttség nélkül átengedhetik a földhasználatot.

Az új földforgalmi törvény, a földművesre korlátozott tulajdonjog-szerzési preferenciák okán kényszerűen rögzíti a személyes földhasznosítási kötelezettséget. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a tulajdonos nem lehet főszabályként használatba adó, mert ilyen szerződése semmissé válik. Az (Fftv.) 38. § (1) bekezdése alapján használatba adó lehet

- aki az Fftv. hatályba lépése előtt szerzett földtulajdonjogot,
- föld olyan tulajdonosa, aki az Fftv. szerint átadhatja a földhasználati jogot⁵⁶
- aki az Fftv. hatályba lépése után szerzett földhasználati jogot és az Fftv. 13.§(2), illetőleg 42.§(2)⁵⁷ bekezdése, a Fétv.59.§ (1) b) pontja⁵⁸ alapján meghatározott személyi körben azt átengedheti,
- olyan tulajdonos, haszonélvező, aki öröklés jogcímén szerezte jogát,
- aki kisajátítás, kárpótlási árverés jogcímén vált földtulajdonossá,
- olyan haszonélvező, aki örökléssel ex lege szerezte meg, vagy tulajdonjog átruházása során tartotta fenn haszonélvezeti jogát,
- aki a föld kisajátítás során földcsere-kártalanítással kapott új földre,
- aki kárpótlási árveréssel a kárpótlási jegyen fennálló ex lege haszonélvezeti jogát a megszerzett földtulajdonjogon megtartotta;
- aki a földhasználati jogot az Fftv. 13.§(2) bekezdése alapján meghatározott személyi körben átengedheti;
- olyan földhaszonbérelő, aki a Fétv., Fftv. alapján átadhatja a haszonbérleti jogot harmadik személynek: alhaszonbérletbe⁵⁹ adó,

⁵⁶ A földtörvény ehhez fűzi a személyes földhasználat kötelezettségét szerzési feltételként. Ebből következik, hogy a földhasználat átengedése egyfelől az átengedés semmisségét vonja maga után, illetve magánjogi (felmondás) és közjogi szankciókkal (bírság) is jár.

A földhasználat átengedésének tilalma szabálya alól több indokolt kivételt enged a földtörvény:

- a közeli hozzátartozóknak való átengedést
- a legalább 25%-ban tulajdonban álló mezőgazdasági termelőszervezetnek való átengedést
- az alhaszonbérlet címén való átengedést
- családi gazdaság keretében közös használatba kerülő átengedést
- a földhasználó egészségi állapota, családi életkörülményei változása folytán a használatot folytatni nem tudó személynek az újabb földhasználó személyének kijelölését
- az európai közösségi, illetve magyar állam részéről agrár-, illetve agrárkörnyezetvédelmi támogatásban részesülő földhasználó esetében az új földhasználó személynek kijelölését.
- a kényszerhasznosítónak való kijelölést, aki bár nem átengedéssel, de a használó helyébe lép,
- és végül az ún. bagatell földhasználatok, amelyeket maga a földhasználó engedhet át másoknak, mint haszonvételi jogokat. Ezeket az eseteket a Fétv. a szomszédjogi szabályokban sorolja fel.

⁵⁷ Fétv. 42. § (2)

⁵⁸ A tulajdonostársak közös tulajdon esetén egymás között kötelesek használati rendet létrehozni és a használat megosztása során átadhatják a használati jogot egymásnak, harmadik személynek.

⁵⁹ 2013. évi CCXII.tv. (Fétv.) 65. § (1) Ha a haszonbérlet földön megtermelő termény vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli – ideértve a vetőmag előállítását is –, a haszonbérelő a haszonbérbeadó hozzájárulásával megállapodhat más földműveléssel vagy mezőgazdasági termelőszervezettel, hogy a részére a föld használatát egyes, a vetésforgó alkalmazásához szükséges vagy túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő mezőgazdasági munkák elvégzésének időtartamára, de legfeljebb a haszonbérleti szerződés lejártáig átengedi. E bekezdés szerinti alhaszonbérleti szerződést önálló, egységes okiratba kell foglalni.

- vagy uniós, vagy tagállami költségvetési forrásból támogatott gazdaságátadás során ruház át haszonbérleti jogot az egész gazdasággal együtt,
- aki a Fétv. 59.§ (1) alapján átadhatja használat jogán
- a föld használati jogosultságának jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló földhasználati szerződéshez;
- aki tanya⁶⁰ földhasználati jogosultságát átengedi,
- a Fétv. 40.§ (2) bekezdése alapján az erdőbirtokossági társulat tagjai, akik a tulajdonukban, vagy hasznélvezetükben álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát kötelesek és jogosultak átengedni az erdőbirtokossági társulatnak, mint erdőgazdálkodónak az 1994. évi XLIX.tv. alapján.⁶¹
- vagonkezelő⁶²

vagyis akik a föld használatát, hasznosítását a törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára érvényes földhasználat jogcímén engedhetik át a földforgalmi tv.-ben meghatározott módon és mértékben.

Az elővásárlási jogot gyakorló speciális helyzete

A termőföld vételére elővásárlási jogosultakkal szemben a vételi ajánlatban csak a vételárban érvényesíthetők azok a fizetési kötelezettséggel járó külön költségek, amelyeket az eladó az értékesítés során érvényesíteni kíván.⁶³ A vételi ajánlatban a vételáron kívül a szerződéskötésre vonatkozóan további feltételek is meghatározhatók, ezért az elővásárlás jogával élő jogosultnak ezeket a feltételeket is el kell fogadnia ahhoz, hogy az ajánlat teljes terjedelemben elfogadottnak minősüljön. A vételi ajánlat az elővásárlásra jogosultakkal szemben fizetési kötelezettséget csak a vételár részeként írhat elő. A vételi ajánlat a vételáron kívül tartalmazhat különböző feltételeket, amelyeknek a teljesítését az eladó elvárja a vételi ajánlatot elfogadó elővásárlási jogosulttól, de ezek a feltételek az elővásárlásra jogosult személynek nem jelenthetnek külön fizetési kötelezettséget. Ha a kikötött feltétel egyben fizetési kötelezettséget is jelent, azt az eladó az elfogadott vételi ajánlatban csak a vételár részeként háríthatja át az elővásárlásra jogosultakra.

2.6. Az elszámolás jogalapja: milyen jogalapon igényelheti a volt földhasználó mezei leltár értéke megtérítését

A mezei leltár értéke megtérítése iránti igénynek részben párhuzamos, részben egymást átfedő, részben különböző magánjogi, illetőleg közjogi alapjai vannak. Sajnos meg kell állapítanunk, hogy a Tftv., illetőleg Fétv. szerinti közjogi szabályozás szinte semmit mondó.

⁶⁰ 2013.évi CXXII.tv. 5.§. 25. tanya: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;

⁶¹ 40.§(2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti.

Fftv.40.§(2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti.

⁶² Pl. 2010. évi CLXXII.tv. NFA tv. 21. § (3) bek. 262/2010. Kormányrendelet

⁶³ 1994. évi LV. tv. 10. §; 1959. évi IV. tv. 373. §. BH2016. 205.

2.6.1. A megtérítési igény magánjogi alapjai

A Ptk. három megtérítési igény tekintetében tesz különbséget:

- a jogalap nélküli birtokos helyzete és kiadási kötelezettségeiben: a föld birtoka használatba adó felé való birtok visszaadás kötelezettségében; (kivételes megtagadás, ha és amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik.
- a jogalap nélküli birtokos megtérítési igénye tekintetében: követelhető a dologra fordított szükséges költségei megtérítése – a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével; jóhiszeműség⁶⁴ esetén a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítése is követelhető, rosszhiszeműség⁶⁵ esetén a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhető megtérítés.
- a föld hasznainak kiadásáért való felelősségben: a használatba adónak ki kell adni a föld meglévő hasznait; kivétel: ha a volt földhasználó ellenszolgáltatás fejében jutott birtokához és jóhiszemű volt.

Az 1959. évi IV. tv. (régi Ptk.) 194. § (2) bekezdése, illetőleg az új Ptk. 5:10.§(2) bekezdése szerint akkor követelheti azt a volt földhasználó, mint volt jogalap nélküli, de jóhiszemű birtokos a hasznokkal nem fedezett hasznos költségek, mint a mezei leltár fogalmi körébe is eső költségek megtérítését, ha jóhiszemű volt. Ha a volt földhasználó birtoklása jóhiszemű jogalap nélküli birtokos,⁶⁶ vele szemben nem lehet a jogalap nélküli gazdagodás szabályait alkalmazni. A jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok között jelentős a hasonlóság. Mindkét esetben a jog által el nem ismert magatartás, illetőleg helyzet következtében előállott vagyoni hátrány kiküszöbölése a cél. Ebből következően a kártérítés szabályait kell nagyrészt alkalmazni a jogalap nélküli gazdagodásra is.

A régi Ptk.⁶⁷ 194. § (2) bekezdése, illetőleg az új Ptk.5:10.§(2) bekezdése általában írja le a hasznokkal nem fedezett hasznos költségek⁶⁸ megtérítésének módját, mégpedig kétféle esetkörben különböző tartalommal szabályozva, és eltérő magánjogi szabályt alkotva arra: vagy a hasznokkal nem fedezett minden hasznos költsége megtérítését, vagy csupán a jo-

⁶⁴ A jóhiszemű jogalap nélküli birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző vagy a bíróság előtt vissza nem követelik, az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékének megtérítésére nem köteles, és a dologban bekövetkezett károkért nem felelős. A jóhiszemű jogalap nélküli birtokos a dolog visszakövetelése ellenére sem köteles azoknak az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékének megfizetésére, amelyeket vélt jogának megfelelően a visszakövetelésig beszedett vagy beszedhetett volna, és nem felel azokért a károkért sem, amelyek a dologban vélt jogának gyakorlása következtében keletkeztek. 5:11.§. (2) bek.

⁶⁵ A rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá a szerződésszerűen kívül okozott károkért való felelősség szabályai szerint köteles megtéríteni a dologban bekövetkezett mindazon károkat, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be. 5:11.§. (3) bek.

⁶⁶ Ptk. 5:9. § [A jogalap nélküli birtokos helyzete és kiadási kötelezettsége]

(1) Aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni.

(2) A jogalap nélküli birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik. Nem tagadhatja meg a dolog kiadását az, aki a dolgot bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton szerezte meg.

(3) A jogalap nélküli birtokos jogállására, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a megbízás nélküli ügyvitel szabályai irányadók.

⁶⁷ 1959. évi IV.tv.

⁶⁸ A Fétv. és a számviteli törvény alapján közjogi értelemben vett mezei leltár fogalmi körébe is eső költségek magánjogi körülhatárolása.

galap nélküli gazdagodást. Az eltérő szabály alkalmazása attól, hogy az igényt előterjesztő jogosult jóhiszeműen vagy rosszhiszeműen járt el a beruházás megvalósításakor.

2.6.2. A megtérítési igény közjogi alapjai

Az új földforgalmi törvény előtt az 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: régi Tftv.) 20. §-a alapján rendezte a bírói joggyakorlat a megtérítési igényeket. Az elszámolás jogalapja szóló 1994. évi LV. törvény 20. §-a b) pontjának rendelkezése volt, mely szerint a haszonbérlettel követhető az el nem vihető berendezéseknek, telepített növényzetnek, talajvédelmi beruházásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét. Ezt a jogszabályi rendelkezés irányadó volt abban az esetben is, amikor a haszonbérleti szerződés a haszonbérbeadó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg. A Tftv. 20. §. b) pontja alapján a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlettel követhető a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét.

A jelenleg hatályos 2013. évi CCXII.tv. (Fétv.) a haszonbérleti jogviszonyra koncentráltan dolgozza ki a mezei leltár megtérítési igény érvényesítése közjogi szabályait. A Fétv. 62. § (1) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlettel köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.

A közjogi szabályozás sem az 1994. évi LV.tv.-ben, sem a Fétv.-ban nem ad szabályt arra az esetre, ha a használatba adó nem kíván elszámolni a volt földhasználóval. A Fétv. szerint tehát nem fordulhat elő, hogy a volt földhasználó birokban maradhat-e mint a jogalap nélküli jóhiszemű birtokos földhasználó mindaddig, a használatba adó az elszámolási kötelezettségének eleget nem tesz. A közjogi szabályok közül egyedül a régi halászati törvény⁶⁹ szerint a halászati⁷⁰ haszonbérlet lejártakor a régi Hhtv. 14. § (3) bekezdésének utolsó fordulata szerint a haszonbérlettel mindaddig birtokban maradhatott, amíg a haszonbérbe adó az elszámolási kötelezettségének eleget nem tett. Erre tekintettel a felek egyidejű teljesítésre kötelesek azzal, hogy a felperesnek a teljesítéssel elől kell járnia. Az új halgazdálkodási törvény nem ad ilyen szabályt.

A magánjogi és a közjogi szabályozás összevetésével megállapítható, hogy a közjogi szabályok nem adnak semmilyen támpontot a feleknek a földhasználati jogviszonyok megszűnése esetére a mezei leltár megtérítése kapcsán. Ahol adnak, ott is jobb lenne, ha nem tennék.

2.6.3. A Fétv. zavarba ejtő megszorítása

Az első közjogi megszorító rendelkezés pontosítja a Ptk. általános szabályát, kizárja az igényérvényesítést, ha a szerződés a használó oldalán, és érdekkörében bekövetkező okból szűnt meg. Ez a kizáró jogalap a Ptk.-ban a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosra vonatkozó szabályoknál lelhető fel, de eltérő szabályokkal. Az eltérés abban fogalmazható meg, hogy ott nem kizárt az igényérvényesítés, de csak szűkebb vagyoni méretékben fogalmazható meg alappal.

A Fétv. alapján viszont ez az elszámolási kötelezettség nem terjed ki a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak a

⁶⁹ 1997. évi XLI.tv.

⁷⁰ 2013.évi CII.tv. alapján halgazdálkodási jog: Az új törvényi rendelkezés azonban nem érinti a korábbi halászati törvényen alapuló haszonbérleti szerződés elszámolási viszonyait.

szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értéke megtérítésére, ha a haszonbérleti szerződés annak lejárta miatt szűnik meg.

A két egymástól zavarba ejtően eltérő szabály a szerződő felek külön szerződéses szabályozásával fűzhető egybe: A Fétv. 62.§.(5) bekezdése alapján ugyanis a szerződő felek ettől a Fétv. rendelkezéstől külön megállapodással érvényesen eltérhetnek, azaz ki-köthetik, hogy a szerződés lejártakor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak a tényleges értéke megtérítésére a haszonbérbe adó köteles.

A jogalap tehát közjogi, de azzal, hogy a Fétv. kifejezett rendelkezése folytán a megtérítés módozata (jogalap) kérdése azonban még nyitott kérdés, és itt igénybe kell vennünk a polgári jog szabályait.

Amennyiben az igényt előterjesztő tekintetében az állapítható meg, hogy rosszhiszemű volt, akkor mind régi, mind az új Ptk. rendelkezései szerint csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést. A volt földhasználó, mint jogalap nélküli birtokos (vagy nem volt egy ingatlan vonatkozásában szerződés, vagy korábban volt, de időközben a határozott idő lejártaival megszűnt) a Ptk. a szükséges költségei megtérítésén kívül, mint jóhiszemű birtokos a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti.

Közös mindkét földtörvényben az, hogy sem a Tftv., sem a Fétv. nem tartalmaz útmutatást arra nézve, hogy hogyan történjen a „tényleges érték” megállapítása.

3. A mezei leltár megtérítése

3.1. Az igény esedékessége

A polgári jog általános rendelkezése, hogy a birtokos, aki a dolog kiadására köteles, követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését. A birtokos jóhiszeműsége esetén a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti, rosszhiszeműsége esetén pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést: követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését – a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével.⁷¹

A régi Ptk. 194. § (1), az új Ptk. 5:11.§ (1) bekezdése szerint a birtokos, aki a dolog kiadására köteles, követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését – a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével. A birtokos jóhiszeműsége esetén a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti, rosszhiszeműsége esetén pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést.⁷²

⁷¹ Ptk. 5:10. §

⁷² Ptk.5:10.§ (1) A jogalap nélküli birtokos követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését - a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével - és elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat.

(2) A jogalap nélküli birtokos jóhiszeműsége esetén a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti, rosszhiszeműsége esetén a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést.

A régi Ptk. 361. § (1) bekezdése a jogszerűség nélküli gazdagodás megállapításához megköveteli azt, hogy a másik fél – aki gazdagodott – tényleges vagyoni előnyhöz jusson. A másodfokú bíróság megvizsgálta, hogy az alperes beruházásai következtében a felperes tényleges vagyoni előnyhöz jutott-e, és ha igen, akkor milyen összegben. Az elszámolási kötelezettség körében a szerződés megkötését megelőzően létrejött beruházások esetén mindig felmerül a jogszerűség nélküli gazdagodás megtérítése.⁷³

A polgári jog tipikus rendelkezése, hogy a szerződés lejártakor a használó bérlő a földeket köteles olyan állapotban (szántott, vagy tárcsázott) birtokba adni, hogy azokon a mezőgazdasági művelés azonnal folytatható legyen.⁷⁴ A gondunk azonban nem szűnik meg, mivel a földjogi szabályozás nem ad útmutatást arra nézve, hogy hogyan történjen ennek a „tényleges értéknek” a megállapítása.

A birtokba (vissza) adás időpontja: a volt földhasználó a jog megszűnése időpontjával egyidejűleg jogosult és köteles a föld birtokába helyezni a használatba adót. Ez azt is jelenti, hogy a volt földhasználó nem áll semmilyen jogviszonyban a használatba adón kívüli személyekkel. A föld birtokát a használatba adónak kell szolgáltatni, így az is nyilvánvaló, hogy a használatba adóval szemben lehet kizárólag megtérítési igénye a volt földhasználónak, más személlyel szemben a fenti beruházások megtérítésére igényt nem fogalmazhat meg. Akkor sem teheti ezt meg jogszerűen, ha nem a használatba adó (pl. hasznélvező, vagy tulajdonos) veszi majd használatba a földet, hanem előbbieket valamely más használót választanak.

A volt földhasználónak vissza kell adni a földterületeket a használatba adó birtokába. Ekkor kérheti az általa beinvestált talajjavító műveletek és ültetvények árát, pénzügyi elszámolás keretében. Erre mindkét felet kötelezi a jog.

Ha a használatba adó nem kíván elszámolni, akkor annak időpontjáig kérdéses, hogy a volt használó birtokában maradhat-e mint a jogszerűség nélküli birtokos. A régi halászati törvény szerint a halászati⁷⁵ haszonbérlet lejártakor: a Hhtv. 14. § (3) bekezdésének utolsó fordulata szerint a haszonbérlet mindaddig birtokában marad, amíg a haszonbérbe adó az elszámolási kötelezettségének eleget nem tesz. Erre tekintettel a felek egyidejű teljesítésre kötelesek azzal azonban, hogy a felperesnek a teljesítéssel elől kell járnia.

Ilyen szabály, és ezen alapuló értékes jogosultság nincs a mezőgazdasági hasznosítású földek esetén, itt tehát a feleknek az egyidejű teljesítési kötelezettség mellett kell eljárniuk. A volt használót birtok, korlátozott dologi jog nem illeti meg biztosítésként, azt át kell adnia és a kötelmi követelést külön birtokon kívül kell érvényesítenie.

Ha a használatba adó nem hajlandó a volt földhasználó megtérítési igénye teljesítésére, akkor azt bírósági úton kell érvényesíteni, hivatkozva az általános mezőgazdasági földjogi regulára: a használat megszűnésekor a volt használó el nem viheti az általa telepített növényeknek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét, ezért követelheti azoknak a földhasználati jog megszűnésekor megállapítható tényleges értékét.

⁷³ 16-H-GJ-2009-47. bírósági határozat a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság határozata gazdasági ügyben Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.40.008/2009/10.

⁷⁴ Régi diszpozitív azaz a szerződő feleket eltérő rendelkezésre felhatalmazó magánjogi szabály.

⁷⁵ 2013.évi CII.tv. alapján halgazdálkodási jog: Az új törvényi rendelkezés azonban nem érinti a korábbi halászati törvényen alapuló haszonbérleti szerződés elszámolási viszonyait.

3.2. Milyen beruházások téríthetők meg?

A földre fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti a volt földhasználó: csak a szükséges és hasznokkal nem fedezett hasznos költségek téríthetők meg. A föld termőképességének a fennmaradásához és a dolog fenntartásához szükséges felújítási, javítási költségek hasznosak és egyúttal szükségesek is. A költségek szükségessége egyúttal másfelől gazdagodásnak is minősülnek, hiszen a használatba adót megkímélik a szükséges anyagi investációtól.⁷⁶

Hasznos és szükséges a ráfordítás, ha annak értéke a növénytermesztésben a következő év vagy években megtérülhetnek.

Hasznosak és szükségesek a ráfordítások, ha tárgyi összefüggésben állnak a volt használó által folytatott gazdasági tevékenységgel és azt szolgálják. Így például az energiafürtű szükséges telepítési költsége az altalaj lazításának a költsége. Az őszi altalaj-lazítás, ami egy 5 éves időtartam alatt megtérülő művelési költség. Ezt 5 évenként indokolt elvégezni.

Mindazok a ráfordítások, amelyek nem térülhetnek meg a termesztett növényzetben, nem minősülnek szükséges és hasznos ráfordításnak. Azok a ráfordítások, amelyek szoros összefüggésbe nem hozhatóak a használó által folytatott növénytermesztési tevékenységgel, kívül esnek a megtérítési kötelezettség körén, így azokat a használati szerződés megszűnésével összefüggő elszámolási kötelezettség körén kívül kell hagyni.

3.3. A ráfordítások igazolása

Eldöntendő kérdés, hogy a volt használó fordított-e, és ha igen, milyen összegben szükséges költséget a mezőgazdasági földekre-, és volt-e olyan hasznokkal nem fedezett hasznos költsége, melynek megtérítését követelheti. Lehet szükséges kiadásként érvényesíteni az altalajlazítás őszi elvégzését, de azt hitelt érdemlően bizonyítani kell. Erre jó eszköz a számviteli törvény szerint vezetett mezei leltár. Ennek hiányában tanúk, költségzárak sokasága szükséges. Ha a nyilvántartásai ezt nem igazolták, és egyébként is életszerűtlen, például az időszakonként esedékes talajjavító műveletet nem a haszonbérleti időszak elején, hanem annak lejártát megelőzően végzi el. Az is fontos, hogy bizonyítható legyen, hogy nem tért meg nála a terméseredményben a beruházás haszna.⁷⁷

A mezei leltár értéke szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a volt használó helyes agrotechnikát alkalmazott-e, illetőleg milyen eredménnyel járt a termelés. A szerződés megszűnésekor a felek látták a növényi kultúrát és annak ismeretében döntöttek, így annak minden előnye és hátránya őket terheli.

⁷⁶ 16-H-GJ-2009-47. bírósági határozat a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság határozata gazdasági ügyben Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.40.008/2009/10.

⁷⁷ Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7. Kúria Pfv.VI.20.970/2012/7. a Hevesi Városi Bíróságon 2.P.20.156/2010. számon megindított és az Egri Törvényszék 2.Pf.25.068/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet felülvizsgálata során. 16-H-GJ-2009-47. bírósági határozat a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság határozata gazdasági ügyben Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.40.008/2009/10.