

## VARGA CSABA KOPPÁNY\*

### A rendszerváltozás utáni földtörvények földhasználattal kapcsolatos rendelkezéseinek összehasonlító elemzése

#### Bevezetés

Magyarországon az Európai Unióhoz történt 2004. május 1-i csatlakozás után, a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési és használati szabályok módosítására, más alapokra helyezésére, elsődlegesen az újonnan megszerzett tagságból eredő kötelezettségek miatt volt szükség. Biztosítani kellett a termőfölddel kapcsolatban is a szabad tőkeáramlás és a letelepedés szabadságának jogszabályi feltételeit. Az ún. „földmoratórium” meghosszabbítása után – az uniós állampolgárok és jogi személyek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó korlátozó előírások fenntartása – csak 2014. május 1. napján kellett olyan termőföld tulajdonszerzésére és használatára vonatkozó szabályokat hatályba léptetni, amelyek nem sértették az előbb említett uniós szabadságjogokat.

Szintén az új földtörvény megszületését segítette elő, hogy a 2010-ben megválasztott új Országgyűlés a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvényben (Nfatv.) megfogalmazta a hazai mezőgazdaságot érintő szabályozások vezérelveit. Ezen irányelvek a családi gazdaságok kialakítása, megerősítése, a földpiac élénkítése és szabályozása, a versenyképes birtokméret kialakításának elősegítése, valamint a birtoknagyság alkalmassá tétele az európai uniós támogatások igénybevételeéhez.<sup>1</sup> Az imént felsorolt irányelvek, ha nem is ugyanezzel a megnevezéssel, de felfedezhetőek voltak már az új földtörvény T/7979. számú törvényjavaslatában<sup>2</sup> is. Mivel az 1994. évi LV. törvény nem minden részletében felelt meg az újonnan nevesített jogelveknek, így ezen feltétlenül változtatni kellett. E tanulmány arra tesz kísérletet, hogy bemutassa a rendszerváltozás utáni földtörvények megszületésének körülményeit, és fő kutatási területem, a földhasználat szempontjából összehasonlítsa őket.

#### A rendszerváltozás utáni földtörvények megszületése

A rendszerváltozás utáni viszonyok vizsgálatát a rendszerváltozás előtti helyzet ismertetésével érdemes kezdeni. 1987-ig kell visszanyúlni az időben, ekkor alkotta meg az Országgyűlés az 1987. évi I. törvényt, amely megteremtette a magántulajdonon alapuló piaci viszo-

---

\* PhD hallgató, Szegedi Tudományegyetem Állam és Jogtudományi Doktori Iskola.

<sup>1</sup> A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 15. § (3) bek. b), g), i), p) pontok.

<sup>2</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat.

nyok alapját a mezőgazdaságban. Legfontosabb rendelkezéseként mindenkinek lehetővé tette, hogy termőföld tulajdonát megszerezze.<sup>3</sup> A mindenki alatt külföldi magánszemélyeket is érteni kell. *Tanka Endre* álláspontja alapján „1988-tól a földjog töretlenül a neoliberais agrárpolitikát, tehát a nemzetközi tőkebeáramlás elsajátítási magánérdekének az egyoldalú intézményesülését szolgálja.”<sup>4</sup> Bobvos Pál adatai szerint 1989-ben a termőterület 75,6%-a szövetkezeti gazdaságok használatban volt, melynek nagyságrendileg a felét a szövetkezetek tulajdonosként használták. Magántulajdonban 8,4% volt, a maradék kb. 16%-ot pedig állami gazdaságok használták. Látható, hogy a rendszerváltás idején magántulajdonban csupán a termőföldek töredéke volt.<sup>5</sup> A következő időszakban, az állami tulajdon privatizációjára,<sup>6</sup> a kárpótlásra<sup>7</sup> illetve a földkiadásra<sup>8</sup> vonatkozó törvények együttes eredményeként vált meghatározóvá hazánkban a termőföldek magántulajdona. Bevezetésre került továbbá a kárpótlási jegy intézménye. A kárpótlás során a korábban jogtalanul elvett földek tulajdonosait, leszármazóit kívánta az állam kárpótolni. A rendszerváltás utáni ideológiában nagy hangsúlyt kapott a kisparaszti életforma, szemben a korábbi kommunista közösségi kolhozrendszerrel. Úgy tartották, amennyiben a régi gazdálkodók visszakapják a földjeiket, újraéled, és virágozni fog a mezőgazdaság. Ez viszont nem valósult meg, hiszen az egykori gazdálkodók már idősök voltak, a legtöbb örökös pedig már más életformát választott. A bevezetett kárpótlási jegy intézménye oda vezetett, hogy bárki, bárhol, bármilyen művelési ágú földre licitálhatott, és az olcsón felvásárolt kárpótlási jegyekkel nagy ingatlanvagyonhoz juthatott. Ez azért valósulhatott meg, mert a folyamatban a károsultak nem ismerték fel saját érdekeiket, így a belső információkkal rendelkező személyek könnyen szert tettek kiváló adottságú termőföldekre.<sup>9</sup> A termőföld olyan réteg kezébe került, akik nem tudtak, vagy nem akartak a mezőgazdaságban dolgozni. Ebben az időben Magyarországon nem volt olyan jogszabályi előírás, amely szerint a tulajdonjogot vagy használatot szerző személynek kötődnie kell a mezőgazdasághoz. Ahhoz, hogy a tiltás nélküli földtulajdonjog szerzés ne vezessen eltorzult birtokviszonyokhoz, azaz a külföldi befektetők ne szerezhessenek korlátozás nélkül tulajdonjogot, olyan törvényt kellett alkotni, amely a már megindult folyamatokat meggátolta.<sup>10</sup>

Ennek érdekében alkotta meg az Országgyűlés az 1994. évi LV. törvényt. Kérdésként merül fel, hogy a Kormány miért várt ezzel ennyi ideig? Vajon milyen politikai megfontolás, háttér vonal húzódik a mögött a tény mögött, hogy az 1990-es rendszerváltás után négy éven keresztül külföldiek is szerezhettek földtulajdont Magyarországon?

Ezen túllépve, nézzük az új törvényt: három alanyi csoportot különböztetett meg a termőföld-tulajdon megszerzése körében: a belföldi magánszemélyeket, a belföldi jogi személyeket és a külföldiek csoportjait. A belföldi magánszemélyek vonatkozásában nem tartalmazott megszorítást a törvény, tehát minden magyar állampolgár, az ország egész területén szerzőképes volt. A szerzés tárgya tekintetében azonban kettős korlátozás jelentkezett: a te-

<sup>3</sup> MARKÓJA Imre: A földről szóló törvényről. *Magyar Jog* XXXIV. évf., 4 (1987) 289-295.

<sup>4</sup> TANKA Endre: Uniós agrárreform és magyar jogharmonizáció. *Gazdaság és jog* XII. évf., 4. (2004) 3-8.

<sup>5</sup> BOBVOS Pál: A földtulajdon és a földhasználat szerkezetének átalakítása hazánkban. *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica* XI. évf., 2 (1994) 1-20.

<sup>6</sup> 1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról.

<sup>7</sup> 1992. évi XXXI. törvény a kárpótlási jegyek életjáradékra váltásáról.

<sup>8</sup> 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról.

<sup>9</sup> KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről. *Geodézia és kartográfia* LX. évf., 9 (2008) 13-22.

<sup>10</sup> BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *Földjogi Szabályozások*. JATE Press Kiadó, Szeged, 2014. 24-27.

rületi korlátozás értelmében, egy belföldi magánszemély tulajdonában maximum 300 hektár nagyságú termőföld lehetett, illetve az aranykorona értékbeli korlátozás szerint legfeljebb 6000 aranykorona értékig terjedhetett a tulajdona. A belföldi jogi személyek főszabály szerint nem szerezhették meg termőföld tulajdonjogát.

A külföldiek tulajdonszerzésével kapcsolatban a törvény legfontosabb változtatásként rögzítette, hogy külföldi magán- és jogi személyek, valamint belföldi székhellyel rendelkező, külföldi részvétellel működő gazdasági társaságok termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezhették meg (néhány kivétel továbbra is megmaradt, például e szerzési tilalom nem vonatkozott olyan termőföldekre, amelyet egy már meglévő termőföld kiszájtítása kapcsán kapott kártalanítási összegből vásároltak).<sup>11</sup> Összességében azt mondhatjuk, hogy az 1994-es Földtörvény egy-két esettől eltekintve kizárta a külföldiek tulajdonszerzésének lehetőségét. Ennek törvényi indoklása a külföldi és a magyar földárak közötti különbségre utalt, melyek alapján a megelőző években egyre gyakoribbá váltak a külföldiek földvásárlásai, és a jogalkotói vélemények szerint ez a tendencia a jövőben sem valószínű, hogy megváltozott volna.

Az időben előrefelé haladva, nézzük milyen körülmények indokolták a jelenleg is hatályos, 2013-as törvény megalkotását. A 2013. évi új földforgalmi törvény megszületését alapvetően két tényező határozta meg: az Alaptörvény P) cikkelye, és az Unió jognak való megfelelési kényszer.

A 2012-ben hatályba lépett új Alaptörvény szövegszerűen rögzíti a termőföld fogalmát.<sup>12</sup> Mivel Magyarország jelentős nagyságú termőfölddel rendelkezik, így helyesnek tűnik a termőföld stratégiai erőforrásként való deklarálása, és beemelése az Alaptörvény szövegébe.<sup>13</sup> Összehasonlítva EU-s tagállamokkal, más országok alkotmányában is találkozhatunk ezzel a megoldással, például Lengyelországban vagy Olaszországban.<sup>14</sup> A rendszerváltozás után elfogadott céllá vált, hogy a termőföldön csak olyan természetes személy szerezhethet tulajdonjogot, aki azt maga műveli. A P) cikk óta e cél már alkotmányosan is oltalmazott. Az azóta eltelt néhány év tapasztalata alapján megállapítható, a termőföld védelmi rendszere megerősödött azzal, hogy az Alaptörvény szövegébe behelyezte azt a jogalkotó. Előírásá vált a termőföld tulajdonszerzésére és hasznosítására vonatkozó szabályoknál, hogy kizárólag sarkalatos törvényben történhet a rögzítésük.<sup>15</sup>

Másik aspektusból vizsgálva, több olyan nemzetközi kötelezettségvállalást is szem előtt kellett tartani, melyeket a csatlakozási szerződésben vállalt az ország. Lássunk néhány ilyen jogelvet. A földszerzéssel kapcsolatosan a törvény csak olyan szerzési korlátozásokat állíthatott fel, melyek nemzeti elbánást biztosítottak az Európai Unió tagállamainak földművesei részére. További ilyen elvként jelent meg, hogy a földművesek közötti megkülönböztetés

<sup>11</sup> A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 5-7. §.

<sup>12</sup> Termőföldnek az a földrészlet minősül, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

<sup>13</sup> CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből. *Agrár és Környezetjog. A CEDR Magyar Agrárjogi Tudományos Közleményei* 19 (2015) 46.

<sup>14</sup> JANI Péter: *Alaptörvényünk és a termőföld védelme*. In: Verebélyi István: Az állam és jog alapvető értékei a változó világban. Széchenyi István Egyetem, ÁJTK DI Konferencia, Győr. 2012. 292-294.

<sup>15</sup> BOBVOS Pál – FARKAS CSAMANGÓ Erika – HEGYES Péter – JANI Péter: *A mező- és erdőgazdálkodási földek alapjogi védelme*. In: Prof. Dr. Balogh Elemér: Számadás az alaptörvényről. Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2016. 31-40.

kizárólag gazdasági tevékenységük megítélése alapján történhetett.<sup>16</sup> Látható, hogy az uniós szabályozás olyan előírásokat fogalmazott meg a tagállamokkal szemben, amelyek betartása a földforgalom tekintetében kötelezően alkalmazandóak voltak.<sup>17</sup> A régi földtörvény ezen előírásokra nem volt felkészülve. Egyetlen fennmaradó lehetőségként olyan honi szabályozást kellett alkotni, amely nem ütközött az uniós jogszabályokba.

Ezen körülmények összességéeként született meg a hatályos 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. Megjegyezném, hogy a korábbiakkal bővebben kifejtett külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó rendelkezések természetesen az új Földtörvényben is megmaradtak, azaz külföldiek főszabály szerint továbbra sem szerezhettek földtulajdonjogot Magyarországon.

A termőföldhasználat legfontosabb jogcímei, és azok változásai

Hasonlóan a hatályos szabályozáshoz, a korábbiakkal is megoszlott a termőföld használatára vonatkozó jogcímek felsorolása a régi Ptk.-ban<sup>18</sup> illetve a Tft.-ben.<sup>19</sup> A felosztás szerint a Polgári Törvénykönyvben volt rögzítve a tulajdonjog, a földhasználati jog, a haszonélvezeti jog, a használat joga és a telki szolgalmi jog. A Földtörvény rendelkezett a feles bérlet-ről, a szívességi földhasználatról és a részesművelés szabályozásáról. A termőföld haszonbérleti joga különös helyet foglalt el: míg a rá vonatkozó általános szabályokat a Ptk. rögzítette, addig a speciális szabályok a Tft.-ben voltak megtalálhatóak. A felsorolt földhasználati jogcímek ismertetése nem egyforma terjedelemben történik, a saját véleményem és a gyakorlat szerint kiemelt fontosságúakkal foglalkozom a továbbiakkal.

A haszonbérlet

Elsőként a több törvény által szabályozott, termőföld haszonbérletével kezdem a bemutatást. A földhaszonbérlet meghatározó intézménye a magyar földhasználatnak, régóta jelen van a hazai mezőgazdasági jogban, és hosszú távon kell számolnunk vele. A Tft. szerint a termőföld haszonbérletére a Polgári Törvénykönyv által ismert haszonbérlet szabályait kellett megfelelően alkalmazni. A szerződés által nyújtott kötelmi jogcím alapján a haszonbérlet használati, illetve birtoklási jog illeti meg, ez alapján gyakorolja a szerződés tárgya felett a tényleges hatalmat. A birtokvédelem tekintetében tehát harmadik személyekkel szemben feltétlenül, a haszonbérbeadó ellenében pedig abban az esetben illeti meg, ha a szerződés lényeges feltételeinek, különösen a haszonbér megfizetése iránti kötelezettségének eleget tett.<sup>20</sup> Ellenértékként tehát haszonbért fizetett, melyet pénzben vagy természetben is teljesíthetett, időszakonként utólag. A kettő közti különbség abban áll, hogy ha pénzben határozták meg a haszonbér mértékét, akkor független volt az adott terület hasznaitól, míg ha természetben kötötték ki, akkor mértéke általában az adott termőföld hasznaihoz képest, azok meghatározott arányában volt meghatározható. A magyar jogalkotás értelmében a haszonbér összege szabad egyezkedés tárgya. A hazai bérleti díjak a földárak kb. 6-10%-ára tehetőek, ami rendkívül magasnak számít a többi európai uniós tagállam bérleti díjaihoz vi-

<sup>16</sup> KOROM Ágoston: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*. Nemzeti Közszerzői Egyetem, Budapest, 2013. 11-24.

<sup>17</sup> SZILÁGYI János Ede: *Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében*. In: Csák Csilla: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Kiadó, Miskolc, 2010. 269-281.

<sup>18</sup> 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 155-171. §, XXXVIII. fejezet.

<sup>19</sup> 1994. évi LV. törvény a termőföldről 12-25. §.

<sup>20</sup> BOBOS Pál: *A szerződésen alapuló földhasználati jogviszonyok*. In: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Kiadó, Miskolc, 2010. 39

szonyítva.<sup>21</sup> Ezek alapján célszerű lenne regionális alapon maximalizált bérleti díjak meghatározása. Az alaki előírásokat vizsgálva írásbeli szerződés volt szükséges mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához. A haszonbérlő a kapott földterületet másnak további használatra „alhaszonbérletbe” nem adhatta át. Kivételes esetben amennyiben a haszonbérlő a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodott más termőföldet használó személlyel, a haszonbérbe vett termőföldet határozott időre átengedte neki. A megállapodást és a haszonbérbe adó hozzájárulását szintén írásba kellett foglalni. A haszonbérlet időtartamát a törvény művelési áganként meghatározta. Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet a termőföldre vonatkozóan legfeljebb 20 évre köthetett szerződést.<sup>22</sup> Ez nem vonatkozott az erdőkre, melyekre legfeljebb a termelési időszak (az az időszak, amikor az erdő elérte a vágásérettségi kort<sup>23</sup>) lejártát követő ötödik év végéig lehetett szerződni. Egy gyors fejlődésű nyáras esetében a vágás-érettségi kor kb. 12 év, egy tölgyes esetében 40, bükkerdőnél pedig 60 év. További kivételenként említhetőek meg a szőlő és gyümölcsös művelési ágú, illetve más ültetvényel beépített termőföldek. Ezeknél a területeknél legfeljebb azon év végéig lehetett haszonbérleti szerződést kötni, amely évben a szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény még értékkel bírt (értékcsökkenési leírási időszak). Ugyan ezen időtartami szabályok vonatkoztak a külföldi magán- és jogi személyekre is. A törvény az időbeli korláton túl területi korlátozást is meghatározott. E szerint az előbb említett belföldi vagy külföldi természetes személyek, jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek legfeljebb 300 hektár nagyságú, vagy 6000 AK<sup>24</sup> értékű termőföldet vehettek haszonbérbe. A Magyar Államra és az önkormányzatokra területi korlátozás nem érvényesült. Eltérően érvényesült továbbá a gazdasági társaságok és a szövetkezetek esetében is: területét legfeljebb 2500 hektár nagyságú, értékét tekintve pedig 50.000 AK értékű termőföldet haszonbérleltek. Meg kell még említeni azt a részletszabályt, hogy e korlátozás során figyelmen kívül kellett hagyni azokat a termőföldeket, melyeket a gazdasági társaság üzletrész-tulajdonosaitól vagy a szövetkezet a tagjaitól bérelt.<sup>25</sup> Ezek alapján látható, hogy a hazai szabályozás a minimálisan bérelhető terület nagyságát nem határozza meg, melyen véleményem szerint változtatni kellene, a földterületek túlzott elaprózódásának elkerülése érdekében.

Sajátos szabályok vonatkoznak e szerződéstípus megszűnésére is. Ezek részben a tulajdonos érdekeit szolgálják. Ilyen pl. az azonnali hatályú felmondás lehetősége, ha hozzájárulás nélkül a bérlő átengedte a bérleményt harmadik személynek, vagy akár a terület művelési ágát változtatta meg, önkényesen. Néhány másik előírás ezzel ellentétben viszont a bérlő védelmét biztosítja úgy, mint az azonnali felmondás joga egészségi állapotának megváltozása esetén, vagy az előhaszonbérleti és elővásárlási jog.

A haszonbérlőt adott esetben haszonbér-fizetési kedvezmény illette meg. A haszonbérlő gazdálkodását a természeti adottságok nagymértékben befolyásolják, s ez némikor a haszonbérlő legnagyobb gondossága mellett is a termékmennyiség jelentős csökkenését eredményezheti. E kedvezmény tehát a bérlő védelmét szolgálja, és elemi csapás vagy valamilyen természeti katasztrófa esetén vehető igénybe.

Haszonbérlet az új jogszabályban

<sup>21</sup> Uo. 43.

<sup>22</sup> 1994. évi LV. törvény a termőföldről 14. §.

<sup>23</sup> Az a kor amikor optimális az adott állomány főfajának véghasználata.

<sup>24</sup> AK = aranykorona.

<sup>25</sup> FODOR László: *Agrárjog*. Debreceni Egyetem Kossuth Egyetemi Kiadója, Debrecen, 2005. 142.

A hazai szabályozás abban a tekintetben nem tekinti a haszonbérletet létfontosságú jelentőségű jogintézménynek, hogy a felek közti viszonyt (tulajdonos – haszonbérlet) semlegesesen kezeli, ezért csak minimálisan korlátozza a szerződési szabadságot. Ez azzal indokolható, hogy mindkét pozícióban eltérő gazdasági és szociális helyzetű személyek állnak, akiknek a helyzetét nem lehetne azonosnak tekinteni.<sup>26</sup>

Felhívnam a figyelmet az új Ptk.-ban történő változásra: a hasznot hajtó dolog mellett már hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére is lehet szerződni. A régi Ptk. szabályozása a föld termőképességének fennmaradása iránt írt elő kötelezettséget,<sup>27</sup> míg az új Ptk. a rendes gazdálkodás követelményét fogalmazta meg. Érvényességi feltétel a szerződés írásbelisége, illetve ilyen irányú jogszabályi rendelkezés esetében a hatósági jóváhagyás.<sup>28</sup> Legfontosabb újdonságként jelenik meg, hogy több mindenről kell nyilatkoznuk a feleknek. Ennek megfelelően a jogosultságot szerző fél vállalja, hogy a földet maga fogja használni, és ennek során eleget fog tenni a földhasznosítási kötelezettségének. Nyilatkozik továbbá arról, hogy nem áll fenn jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása. Amennyiben pályakezdő gazdálkodóról van szó, vállalnia kell, hogy a szerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemműködési központot létesít vagy mező-erdőgazdálkodási tevékenységet fog végezni. Továbbá rögzíteni kell, hogy a haszonbérlet előhaszonbérletre jogosult-e.<sup>29</sup> Ezen nyilatkozatok feltétlenül szükségesek a hatóság jóváhagyó nyilatkozatához. Lényeges változás jelenik meg a birtokmaximumnál: földműves vagy mezőgazdasági termelősövetkezet legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhet meg földet, szemben a korábbi 300 hektárral.

Itt szeretnék jelezni egy fontos fogalmi elhatárolást: nem keverendő össze a birtokmaximum és a tulajdoni maximum. A tulajdoni maximum továbbra is 300 hektár maradt. Egy állattartó telep üzemeltetője vagy a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója jogosult az úgynevezett kedvezményes birtokmaximum igénybevitelére, amely 1800 hektár területet jelent. A szabályozás birtokegyesítést tesz lehetővé. A korlátozások a belső magánszemélyek esetében egy – egy személyre vonatkoznak, a családokat figyelembe véve együttesen akár nagyüzemek is létrejöhetnek. Ez elősegíti azt is, hogy egyes támogatások és adókedvezmények ösztönző erejénél fogva a nagyüzemi gazdálkodás folytatása magánszemélyként kedvezőbb feltételekkel lehetséges, mint gazdasági társaságként.<sup>30</sup> Időtartamát tekintve a haszonbérleti szerződés 1-től 20 gazdasági évig terjedhet, tehát e vonatkozásban a két törvény nem tér el egymástól. Az erdők illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földek, melyekre már az 1994. évi törvény is eltérő rendelkezéseket alkotott, az új törvényben is speciális esetként jelennek meg. Ezekre legfeljebb a termelési időszak lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni a szerződést, összehasonlításképpen a megelőző törvényben ugyanezen feltételek mellett ez az időtartam az 5. év végéig szólt.<sup>31</sup>

Folytassuk a haszonbérleti szerződés új jogszabály alapján való megszűnésével. Ennek tárgyalásakor abból indulunk ki, hogy a haszonbérleti szerződés csak határozott időre köthető. A Földforgalmi törvény megállapítja a megszűnés illetve a megszüntetés eseteit. Ennek értelmében megszűnik, amennyiben a szerződés szerinti időtartam lejár, vagy körül-

<sup>26</sup> Uo. 138.

<sup>27</sup> 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 255. §.

<sup>28</sup> FODOR, 2005. 140.

<sup>29</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (1)-(3) bek.

<sup>30</sup> TANKA Endre: *Föld és elsajátítás*. Agroinform Kiadó és Nyomda Kft., Budapest, 1999. 177.

<sup>31</sup> BOBVOS – HEGYES, 2010. 53.

mény bekövetkezik. Megszűnik továbbá, ha a haszonbérő gazdálkodó szervezet, és jogutód nélkül szűnt meg, illetve a föld egésze vagy egy része, valamilyen természeti erő hatására a szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná vált. A felek közös megegyezése, és a felmondás tartoznak a megszüntetés esetkörébe.

A törvény ezeken felül mindkét fél oldaláról ismeri a rendes- és rendkívüli felmondás különböző esetköreit is.<sup>32</sup> Végül a haszonbérlet megszüntével a termőföldet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen. Ezen a területen tehát lényeges újítás nem jelentkezett.

Csakúgy, mint a régi, az új szabályozás is rendelkezik a haszonbérlettel szembeni kedvezményekről. A Földforgalmi törvény az eddigiekhez képest kisebb, 30%-os hozamérték csökkenés mellett teszi lehetővé az alkalmazását. A haszonbérőnek alanyi joga van az arányos haszonbér-mérséklésre, bizonyos újonnan megjelenő feltételek fennállása esetén. Ezek a feltételek a következők: a hozam csökkenése külső ok (*vis maior*) miatt állt be, a csökkenés mértékét az agrárkár-megállapító szerv igazolta, a haszonbérő a helyben szokásos mértékű haszonbérleti díjat fizeti és a haszonbérlettel szembeni kedvezmény igénybevételét annak mértékével megjelölve, a haszonbérő a hatósági bizonyítvány kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban közli a haszonbérbeadóval.

A Vhr.-ben rendelkezett a jogalkotó az úgynevezett haszonvételi joggyakorló személyéről.<sup>33</sup> Számára a földhasználó átengedheti a kisebb haszonvételeket – mint pl. gomba, virág, különböző gyógynövények – a használatba adó engedélye nélkül. Az átengedésről a földhasználó 5 napon belül köteles a használatba adót tájékoztatni. A földhasználó felé tett egyoldalú nyilatkozattal a használatba adó a haszonvételi jog gyakorló helyébe léphet.

Az előhaszonbérlet

Az előhaszonbérleti jogra az új Földforgalmi törvény egy sorrendet állít fel, mely a következőképpen alakul: első helyen az állattartók és a termelők állnak, még hozzá azok a termelők, akik földrajzi árujelzéssel és eredetmegjelöléssel állítják elő a termékeiket. Második helyen a volt haszonbérő áll. Őt követik a természetes személyek, sorrendben a tulajdonostárs, a helyben lakó szomszéd, a helyben lakó és a quasi helyben lakó. A természetes személyek után három jogi személy következik, még hozzá a helybeli illetékességű szomszéd (mezőgazdasági termelősövetkezet), a helybeli illetékességű termelősövetkezet és a quasi helybeli illetékességű termelősövetkezet.<sup>34</sup>

Fontos kiegészítő szabály, hogy az a mezőgazdasági termelősövetkezet, amelyik csőd, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt áll, haszonvételi jogát nem gyakorolhatja. Amennyiben az előhaszonbérleti jog valamely jogosultjával köteles szerződni a tulajdonos, a szerződés tartalma változatlan marad, ahogyan a haszonbérő kötelessége is: a szerződés szerinti hozadék biztosítása illetve a föld termőképességének a megőrzése.

Új szabályozásként jelent meg több föld egybefoglalt haszonbérlet ellenében történő haszonbérbe adása. Ez esetben dologösszességként történik a haszonbérbeadás. Akkor van lehetőség erre a megoldásra, amennyiben a földek egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontozhoz tartoznak. Az előhaszonbérletre jogosult csak teljes egészében fogadhatja el a haszonbérleti szerződést.

<sup>32</sup> BOBVOS – HEGYES, 2010. 65-67.

<sup>33</sup> 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 23. § (1)-(2) bek.

<sup>34</sup> BOBVOS, 2010. 44.

A feles bérlet, a részesművelés és szívésségi földhasználat, illetve ezek változásai

A feles bérleti szerződés szerint a bérlő a szerződésben meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére volt jogosult. Ennek fejében köteles volt a megtermelt termény felét vagy más egyezség értelmében ettől eltérő hányadát a bérbeadónak természetben átadni. Annak nem volt akadálya, hogy más arányban állapodjanak meg, de a legjellemzőbb az 50-50%-os osztozkodás, innen kapta ez a jogintézmény a nevét is.<sup>35</sup> A föld birtoklására kizárólag a bérlő jogosult, csak ő használhatja, a függő termés felének kizárólag ő a tulajdonosa. A művelés módjába is a bérbeadó legfeljebb akkor szólhat bele, ha a bérlő az előre megállapított műveléstől eltér.

A vonatkozó rendelkezések a következő kikötésekkel bővültek: a feles bérlő a szerződés értelmében már nem csak bizonyos munkák teljesítését, hanem a földterületen való gazdálkodást is magára vállalja. Továbbá a felek közös kockázatviselése áll fenn: amennyiben a termés jó, úgy nagyobb, amennyiben rossz, úgy a bérleti díj kisebb lesz.

A részesművelési szerződés egy sajátos természetbeni megosztást lehetővé tevő használati forma. Fennmaradását elsősorban nem kiemelt fontossága, hanem jogtörténeti hagyományai indokolták.<sup>36</sup> Lényege a föld tulajdonosa és használója közti feladat és bevétel megosztás, melyek arányáról ők maguk döntöttek.<sup>37</sup>

A részesművelés vonatkozásában elsősorban a szerződés nem, vagy nem szerződészerű teljesítésének következményeiben találhatunk új rendelkezéseket. Ezek szerint amennyiben az egyik fél nem teljesíti a szerződés szerinti feladatát, a másik követelheti tőle a szerződészerű teljesítést. Ennek eredménytelensége esetén a mulasztó fél költségére jogosult a másik fél pótolni az elmaradt szolgáltatást. Azonnali hatállyal felmondható a szerződés, ha az írásban közölt felszólítás ellenére a kötelezettségét továbbra is felróhatóan megszegi a fél, illetve a szerződésellenes magatartást továbbra is folytatja, abban az esetben, ha az elmaradt szolgáltatás pótlásáról a felek nem gondoskodtak.

A szívésségi földhasználat egy rendkívül egyszerű jogügylet volt: a tulajdonos a termőföldjét vagy a tanyájának használatát közeli hozzátartozója részére ingyenesen átengedhette.<sup>38</sup> A szerződés mindig ingyenes kellett, hogy legyen.

Az Fftv. hatályba lépése óta egyre kevésbé jelentős jogintézmény, mivel a szigorú szabályok mellett, melyek a földhasználat megszerzésére vonatkoznak, mentességet csak bizonyos esetekben, pl. a közeli hozzátartozók esetén enged a jogszabály.

#### A haszonélvezeti jog

A következő földhasználati jogcím a haszonélvezeti jog. A földhaszonélvezet terminus technikust először Kemenes Béla használta a szakirodalomban, még egy 1958-ban íródott művében,<sup>39</sup> amely alapján a jogosult más tulajdonában lévő ingó vagy ingatlan dolgot birtokolhatta, használhatta és szedhette annak hasznait. A jogviszony megszűnése után köteles volt a dolgot állagának sérelme nélkül visszaadnia. Alanyi körét tekintve lehetett akár természetes személy (legfeljebb haláláig) és jogi személy is (maximálisan 50 évre). Meg kell emlí-

<sup>35</sup> JÓJÁRT Zoltán – MIKÓ Zoltán – NEMES András: *Kézikönyv a földjog magyarázatához*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 1994. 111.

<sup>36</sup> ORLOVITS Zsolt: A földbirtok-politika intézményeinek lehetséges változásai. *Gazdálkodás* 54. évf., 4 (2010) 428.

<sup>37</sup> RIBÁNSZKI Róbert: *Törvény a termőföldről*. PERFECT Kiadó, Budapest, 1994. 75.

<sup>38</sup> VASS János: *Agrárjog*, Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002. 26.

<sup>39</sup> KEMENES Béla – NAGY László – SERES Imre: *A mezőgazdasági rendeltetésű földekre vonatkozó hatályos jogszabályok magyarázata*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1958. 120.



teni egy speciális esetet, a rendhagyó haszonélvezetet. Ekkor egy elhasználható dolgon állt fenn a haszonélvezeti jog, melynek értelmében a használat és a birtoklás jogán túlmenően a rendelkezés joga is átszállt a haszonélvezőre. A haszonélvezeti jogot szerződés, bírósági, illetve hatósági határozat, vagy jogszabályi rendelkezés is keletkeztethette. Alapítása történetesen ingyenesen vagy ellenérték fejében, azonban magának a jognak a gyakorlása mindig ingyenes kellett, hogy legyen. A haszonélvező jogának gyakorlása körében a rendes gazdálkodás szabályai szerint volt köteles eljárni. Jogait és kötelezettségeit a Ptk. rögzítette.<sup>40</sup> A tulajdonos legfőbb jogosultsága a haszonélvezet gyakorlásának ellenőrzése volt, amennyiben pedig rendeltetésellenes használat merült fel, megfelelő biztosítékot követelhetett. A haszonélvezeti jog megszűnt, ha a jogosult meghalt, vagy jogi személy esetében jogutód nélkül szűnt meg. Amennyiben határozott időtartamú szerződést kötöttek a felek, az időtartam lejártával, továbbá ha a haszonélvező megszerezte a dolog tulajdonjogát, vagy ha a jogosult a haszonélvezetről önként lemondott. A dolog elpusztulása vagy megsemmisülése is megszüntette a jogviszonyt. Túlélő házastárs esetén, az özvegy új házassága szintén a haszonélvezet megszűnéséhez vezetett.<sup>41</sup>

A jogosultak körén és időtartamán keresztül az új Földforgalmi törvény lényegesen leszűkítette a haszonélvezet szerződéssel való alapításának jogát. Ezt azzal érte el, hogy a szerződéssel létrehozott haszonélvezeti jog már nem hatósági jóváhagyáshoz kötött. A jogosultakat tekintve csak közeli hozzátartozó javára lehet haszonélvezeti jogot alapítani. Feltétele, a jogosult szerzőképessége. Ennek megítélése eltér a nem földművesek, és a földművesek között. A nem földműves akkor szerzőképes, ha még nincs 1 hektár tulajdonában vagy haszonélvezetében lévő föld, viszont szerzőképessége maximum 1 hektárig terjedhet. Földműves esetében ez a terület 300 hektár, szerzőképessége pedig 300 hektár térmértékig áll fent. Időtartamát tekintve legfeljebb 20 éves időtartamra szerződhetnek a felek. A korábbi szabályozás szerint akár élethosszig is köthettek szerződést, míg a jogi személy esetében maximálisan 50 évre szóló megállapodásban egyezhettek meg.

Végezetül szeretném elmondani, hogy a jelenleg hatályos Ptk.-hoz való viszonya a Földforgalmi törvénynek egyedinek mondható. Megvizsgáltam, a korábbi földjogi törvényeink Ptk.-ra utaló szabályait, és megállapítható, nem volt ilyen, hogy ennyire egy törvényben sűrűsödjön a földre vonatkozó szabályozás, mint most az új Földtörvénnyel kapcsolatosan.

---

<sup>40</sup> 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 159. § (1)-(4) bek.

<sup>41</sup> TÓTH Lajos: *Agrárjogi tanulmányok*. SZTE ÁJTK, Szeged, 2005. 85-95.

## CSABA KOPPÁNY VARGA

The Comparison Analyses of the Fieldland Act's Provision Regarding  
Fieldland Usage after the System Change

(Summary)

The purpose of this essay is to introduce the circumstances of Hungary's land acts, which were valid in the past 30 years, what proportions influenced the lawmaker, and what type of results were achieved by the making of these acts.

After these, I'd like to compare the 1994. LV. act with the 2013. CXXII. act through the most important land use pretence.

As we can see from the title, the main goal is to analyze the land acts after the system change but in my opinion, it is advised to review the times before the system change, until 1987 to be accurate, when the Parliament made the I. act which created the basics of private property proportions in agriculture.

The most important provision in connection to this topic is that it allowed everybody to gain ownership of the fieldland. In this context, the noun „everybody” also contains foreign private individuals. We'll learn from the essay that how did the introduction of the ticket restitution led to a twist in tenures in the later stages.

During the recompense, the state would have liked to compensate the previously harmed or their offspring by giving back their lands. The idea was to make the agriculture flourish this way in Hungary.

This didn't turn out the way it was planned because the previous owners were old or their inheritors changed the way of their living. This way, by cheaply purchasing restitution tickets, basically anybody, anywhere could bid for any type of farming branch lands and gain respective immovables.

This is the reason why the Parliament made the 1994. LV. act which ruled out the foreigner's possibility of gaining acquisition of fieldlands in Hungary with a few exceptions.

An unanswered question occurs: “Why did the Government wait until now?”

In the next part, I'll review the factors that influenced the making of the 2013. CXXII. act.

Since the validation of the our previous land act, Hungary joined the European Union and we have been given a new Basic Law.

We weren't prepared to meet the requirements of the accession contract with the European Union since our previous law wasn't prepared for it.

From another point of view, Hungary's new Basic Law records the definition of fieldlands properly and declares it as a strategical resource which seems appropriate since our country has a meaningful number of fieldlands. After the system change, it became a clear goal that only such a natural person could gain ownership of a fieldland who himself/herself will farm it.

Since the P) article this goal is also constitutionally defended.

Overall, after my analyses of the Ptk connection's with the new fieldland act, it became clear that there was no such other act in the past which regulated the land law in such a wholly way.