

Polgári Szemle

Aktuális gazdaságpolitika (</archivum/89-2014-oktober-10-evfolyam-3-6-szam/aktualis-gazdasagpolitika?layout=>)

Prugberger Tamás

Szemponatok az új földtörvény vitaanyagának és a parlament által elfogadott szövegének értékeléséhez a nyugat-európai megoldások tükrében

Prof. dr. Prugberger Tamás DSc, egyetemi tanár, a Professzorok Battyhány Körének tagja
(sebestyen0120@enternet.hu (<mailto:sebestyen0120@enternet.hu>)).

Összefoglalás

A tanulmány bemutatja az új magyar földtörvény megalkotásának körülményeit, amire azért sor kellett, hogy kerüljön, mert az EU által megállapított derogáció lejárt. A szerző bemutatja a kodifikációs előkészületeket, majd a kodifikáció menetét, valamint kritikailag elemzi az új földtörvényt és az annak előzményét képező vitaanyagot. Mindezt a nyugat-európai agrárszabályozással történő összehasonlítás alapján teszi, kiemelve azt, hogy a magyar földtörvény előírásai a nyugat-európai joggal összhangban állnak.

Considerations for the Evaluation of the Discussion Materials of the New Land Act and Its Approved Text in View of the Western European Solutions

Summary

The study describes the circumstances of codifying the new Hungarian land act, required among others because the derogation established by the EU has been over. The preparatory work and actual codification are described and a critical analysis is given of the new land act along with its preliminary discussion material. All this is compared to the Western European agricultural regulation, demonstrating that the Hungarian land regulation is in harmony with Western European law.

Előzmények és bevezető megjegyzések

2014. április végével megszűnt a magyar termőföldek földforgalmi védettsége, vagyis az, hogy külföldiek Magyarországon termőföldet fősabályként nem vásárolhatnak. Ennek megfelelően a jövőben nem áll fenn tulajdonszerzésük korlátozása, ami csak a termőföldöröklésre nem terjed ki. Derogációt az EU-tól az áruforgalom szabadságának a római szerződésben megfogalmazott elve alól csak a fent említett időpontig kap-

tunk. Ezért annak érdekében, hogy a magyar termőföld lehetőleg a magyar gazdák birtokában maradjon, külföldiek pedig csak akkor szerezhessenek termőtulajdont Magyarországon, ha itt letelepednek le, és mező-, valamint erdőgazdasági tevékenységgel ténylegesen foglalkoznak, olyan termőföldtörvényt kellett megalkotni és hatályba helyezni 2014. április 30-ig, amely e szempontoknak megfelel, ugyanakkor az Európai Unió normáival is összhangban áll. Az Orbán-kormány 2011-től kezdve ezen gőzerővel dolgozott, és a szaktárca részéről elkészült vitaanyag kritikai értékelésére megbízást kapott a kormánytól a Professzorok Batthyány Köre is. A Kör szakértőként prof. Ángyán József leköszönt államtitkárt, a Szent István Egyetem tanárát, valamint prof. Tanka Endrét, a Károli Gáspár Református Egyetem agrárjogi tanszékének akkori vezetőjét vonta be rajtam kívül, aki a Miskolci Egyetem munkaés agrárjogi tanszékén, valamint a Debreceni Egyetem gazdasági jogi tanszékén oktatok. A *Kapu* 2013. évi 6. számában és a *Hitel* 2013/2. számában megjelent Tanka Endrének egy igen alapos, azonban bizonyos kérdésekben szélsőséges és elfogult szakértői anyaga a leendő földtörvény követelményeiről, amelyet a Professzorok Batthyány Körének elnökségi ülésén is előadott. Ezen az ülésen Ángyán József is jelen volt, és teljes mértékben azonosult Tanka álláspontjával, amely szakértői véleményeket utóbb a szakma és a kormány túl radikálisnak, és ezért az EU és az EU tagállamai részéről heves támadást kiváltónak, és ezért diplomáciai szempontból is vállalhatatlannak tartott. Eme álláspontokat szakmai szempontból Alvincz József illetve néhol szintén szubjektív, többnyire azonban objektív módon meglehetősen erős kritikával. A Professzorok Batthyány Körében a zsebszerződések tulajdont nem adó, de bérleti jogot esetleg lehetővé tevő kifejtett álláspontommal Ángyán és Tanka nem értett egyet, Lovas Rezső, a Kör akkori elnöke azonban érdeklődést tanúsított iránta. A terv az volt, hogy a Professzorok Batthyány Köre hivatalos állásfoglalását az egyes anyagok megtárgyalása után prof. Zlinszky János, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem tanára, volt alkotmánybíró fogja összeállítani. Ez a terv azonban végül nem valósult meg.

Két konferenciára azonban sor került. Mindkettőt a Nemzeti Közszerződések Egyetem szervezte meg. Az elsőre a Kúria épületében 2013 júliusában került sor, amelyen az új földtörvényt előkészítő vitaanyag egyes részterületei és témakörei kerültek megtárgyalásra, míg a másodikon az egyetem központi épületében, 2014. április elején a már elkészült vitaanyagról volt szó. A következőkben e második konferencián előadott álláspontom továbbgondolt változatát teszem közzé, amely a vitaanyag és az új földtörvény értékelését tartalmazza az én megítélésem alapján. Ahhoz azonban, hogy ez megalapozott és lehetőség szerint tárgyilagos, valamint védhető legyen, indokolt vázlatosan áttekinteni a nyugat-európai megoldásokat.

A termőföld és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozásának nyugat-európai megoldásai

A termőföldtulajdon és a termőföldforgalom, valamint a termőföldhasználat kérdéskörét a kontinentális nyugat-európai államok a mezőgazdasági üzemmel együtt szabályozzák. Azért emelem ki a kontinentális Európát ebben a vonatkozásban, mert a kontinentális nyugat-európai államok mezőgazdasági szerkezetét a családi munkaerővel üzemeltetett ún. „family farm”, vagyis a családi gazdaság jellemzi, amelynek mérete akkora, amekkorát a gépesítéssel és a technika fejlődésével a család a tagjainak munkájával üzemeltetni tud. Ezzel szemben, Skócia kivételével, az angolszász rendszerben, nemcsak Amerikában, hanem az Egyesült Királyságban is, az ún. „contract farm” jellemzi a mezőgazdaságot, ahol a farmok mérete nincs korlátok közé szorítva, mivel azt szerződött munkásokkal üzemeltetik. A kontinentális nyugat-európai országokban a farm mérete a család nagyságától, családi munkájának számától függ, és a farmer csak a mezőgazdasági munkák végzésének csúcsidejére vesz fel alkalmi munkaerőt. Míg az angolszász és a tengerentúli országokban a mezőgazdasági tevékenységre nincs külön szabályozás, és ugyanez vonatkozik a farmokra és a farmgazdálkodásra, addig a kontinentális nyugat-európai államokban mind a termőföldvédelem, mind pedig az élelmiszer-minőségvédelem szempontjából – szerintem helytállóan – ma is átfogó agrárjogi szabályozás létezik. Jóllehet, a mai neoliberális globalista amerikai szemlélet ezt legszívesebben felszámolná, ami környezet- és termőföldvédelmi, valamint élelmiszer-egészségügyi szempontból mérhetetlenül káros lenne, ezért is helyes, hogy a kontinentális európai államok ennek az áramlatnak igyekeznek ellenállni.

Ami a kontinentális nyugat-európai államokat illeti, az agrárjogi rendezés tekintetében két fő irányzat ala-

kult ki, mégpedig egy átfogó, mindenre kiterjedő szabályozási rendszer és egy csupán részleges szabályozási rendszer. A mindenre kiterjedő átfogó szabályozási rendszeren belül két fő irányzat létezik. Az egyik teljesen kötött rendszer, míg a másik egy toleránsabb rugalmas rendszer. A csak részlegesen szabályozó rendszerek csak egyes kérdéseket szabályoznak.

A termőföldviszonyokat és az agrárüzem-működést átfogóan szabályozó kötött rendszerekre az jellemző, hogy mindenütt van termőföldtörvény, amely vagy az egész országra – ez Dánia –, vagy pedig az országot a gazdasági-éghajlati adottságai alapján övezetekre bontva határozza meg, hogy mekkora terület lehet egy családi farm birtokában és használatában tulajdonosi és/vagy egyéb használati, haszonbérleti, haszonélvezeti jogcímen. Ebben a rendszerben mind a termőföldvétele, mind a termőföldeladás, valamint a haszonbérbeadás és a haszonbérbe vétel során ügyelni kell arra, hogy a termőföldeladással és haszonbérbeadással az eladónál, illetve a haszonbérbe adónál megmaradó földterület a földtörvényben meghatározott méret alá ne csökkenjen, a vevőnél, valamint a haszonbérbe vevőnél pedig az általa tulajdonosként vagy bérliként, vagy pedig mind a két jogcímen használt földterület ne haladja meg a jogszabály által előírt méretet. Ennek érdekében minden termőföldügylet a mezőgazdasági szakhatóság jóváhagyásához kötött, amely egyúttal azt is vizsgálja, hogy megvan-e a vevőnek, haszonbérbe vevőnek a mezőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges és jogszabályilag előírt alapképzettsége, illetve hogy a vevő vagy haszonbérbe vevő a farmon vagy annak közelében lakik-e. A farmon vagy annak könnyen elérhető közelében lévő lakás ugyanis előfeltétele a termőföldszerszésnek és a farmvételnek, haszonbérbe vételnek. A földforgalmi szerződés megkötése hatósági hozzájárulás nélkül semmis, vagy komoly szabálysértési, sőt büntetőjogi szankciót vonhat maga után. Valamennyi, e kötött szabályozási rendszerhez tartozó államban, amennyiben nincs végrendeleti öröklés vagy öröklési szerződés, a termőföld és a mezőgazdasági farm elsősorban annak a törvényes örökösnek kerül átadásra, amelyik vállalja a mezőgazdasági tevékenység továbbfolytatását, aki ilyen esetben a többi örökössel nem forgalmi, hanem a föld termőminőségétől függő, ún. hozamértékben számol el. Egyébként ez az agrártörvényekben is irányadóként szereplő hozamérték kerül figyelembevételre a termőföld és a farmok adásvételi, valamint haszonbérleti szerződéseinek megkötése esetében is. Amennyiben a hagyaték tárgyát képező földbirtokra, illetve farmra egyik vagy együttesen több örökös sem tart igényt, akkor a közjegyző osztatlanul, közös tulajdont képezve adja át a birtokot, akiknek a birtok, illetőleg a farm haszonbérbeadásáról gondoskodni kell. Franciaországban erre speciális megoldásként a *Groupement Foncier Agricole (GFA)* szolgál. A közjegyző által az örökösársaknak vagy azok valamelyikének kiutalt farmon ilyen csoportot alapítva közösen is gazdálkodhatnak, vagy ha ettől elzárkóznak, 6 hónapon belül ilyen csoportot alapítva, annak adhatják át a megörökölt üzem működését. Ha az eladás vagy a haszonbérbeadás az örökösársak részéről sikertelen marad, akkor a hagyaték tárgyát képező üzem, hozamérték megfizetése ellenében, vételi joggal Dániában az államra száll, és a földhasznosítási intézetek gondoskodnak eladásáról vagy haszonbérbeadásáról. Franciaország területén 28 ilyen földhasznosítási szakhatóság, ún. SAFER működik, amely az állami földek művelésbe adásán kívül az elhagyott, illetve az örökösök által nem üzemeltetett gazdaságok üzemeltetésbe adásáról gondoskodik. E kötött szabályozási rendszer van érvényben kisebb eltérésekkel Dániában, Portugáliában, Olaszországban és Franciaországban. A SAFER e vonatkozásban elővásárlási joggal rendelkezik. Eme országokban a termőföldtörvény általában a termőföld szakszerű használatát is szabályozza, ami Svájcban még arra is kiterjed, hogy az egyes mezőgazdasági állatfajok közül melyik milyen létszámban legelhet a legelő egy meghatározott egységnyi területén, a legelő állagvédelme érdekében. Franciaországban a rendeltetésszerű földhasználatot és a növénytermesztést, valamint a szakszerű állattenyésztést a Mezőgazdasági Kódexhez tartozó ún. agrárminimum törvény biztosítja. Figyelmet érdemel továbbá még az az előírás is, miszerint ezekben az államokban elővásárlási és előhaszonbérleti joga van a szomszédos földtulajdonosnak és földhaszonbérletlőnek. Ezt figyelembe véve az elővásárlásra és/vagy előhaszonbérletre jogosultak körét a földforgalmazási előírások rangsorba állítják. A tulajdonos pedig a haszonbérleti szerződést csak akkor mondhatja fel, ha ő vagy közeli hozzátartozója kíván azon a területen vagy agrárfarmon mezőgazdasági tevékenységet folytatni.

A föld- és az üzemgazdasági tulajdonos, valamint mezőgazdasági üzem- és földbirtok-forgalmazási viszonyokat szintén átfogóan, de némiképpen az előző körhöz viszonyítva mégis liberálisabban, lazábban szabályozó rendszerekhez tartozik Németország, Ausztria és Norvégia. A szabályok itt is a kötöthöz hasonlóan átfogó jellegűek. Az előírások strukturálisan azonosak a kötöttel, de a szabályok és a keretek kevésbé merevek. A földforgalmi szerződéseknél (adásvétel és haszonbérlet), valamint a tulajdoni és/ vagy egyéb birtoklási jogcímen egy család rendelkezésére álló üzemméret nagysága attól függ, hogy melyik az a legnagyobb méret, amelyet az adott család munkaerejének száma alapján gazdaságosan meg lehet művelni, és ugyanígy konkrétan mekkora az a legkisebb üzemméret, amelynek üzemeltetése már nem gazdaságos. En-

egyértelmű, és csupán mi, kelet-európaiak nem. Mindebből kitűnik, hogy a nyugat-európai államok – de ugyanígy az USA – sem lelkesednek az új magyar családi gazdaságon alapuló földtörvényért, ami azonban azzal védhető, hogy náluk is hasonló szabályok vannak érvényben.

Adalékok a kormány által elfogadott kodifikációs vitaanyag és az annak alapján elfogadott földtörvény értékeléséhez

A vitaanyag és az annak alapján elfogadott törvény komoly körültekintő, a szakmai igényeket és a nemzeti érdekeket messzemenően figyelembe vevő tudományos és jogalkotói munka eredménye. Körültekintően igyekezett összhangba hozni a magyar nemzeti érdeket az EU-nak az áruforgalom szabadságát érintő előírásaival. Az is pozitív, hogy a föld minőségének és állagának megőrzését helyezte előtérbe a termőföld birtoklását jelentő tulajdonlásnál, bérleti jellegű használatánál és a vele összefüggő gazdálkodásnál. Pozitív az is, hogy kimondja, bármilyen jogcímen történő birtoklás csak speciális agrárjellegű rendeltetészerű használat, vagyis földművelés és termelés, valamint legeltetés mellett valósulhat meg. Helyes, hogy erre figyelemmel kardinális alapelvként szögezi le a vitaanyag és a törvényi szabályozás a spekulációs célzatú földbirtoklás, valamint tulajdon- és más jogcímű birtokszerzés tilalmát. Az is a vitaanyag szerzői és a kodifikátor pozitív szemléletét tükrözi, hogy a birtokszerzés különböző jogcímeinél tekintetbe veszi a feltételek meghatározásakor a gazdák által folytatott vagy folytatni tervezett agrárgazdaság-vitelének ágazati profilját, összekapcsolva a megszerezni óhajtott termőföldön folytatott agrárművelési, termelési profillal.

Az is pozitív, hogy, továbbra is a vitaanyag alapján, az új földtörvény a földbirtoklás és a földforgalom terén a földtulajdont és a földhasználatot nem különíti el egymástól, hanem főszabályként a földügyleteknél összekapcsolja a kettőt egymással. Az is helyes, hogy adásvételi szerződéssel vagy haszonbérleti szerződéssel használati jogcímet szerző természetes és jogi személytől egyaránt megköveteli a szerzés feltételeként azt, hogy a szerző családtagjaival együtt maga művelje a földterületet, folytassa a gazdaságvitelt, és ugyanígy járjon el a gazdasági társaságként működő jogi személy is. Ennek érdekében követeli meg, hogy a földtulajdonos és/vagy a földhaszonbérelő, illetőleg farmgazdaságot működtető magánszemély életvitel-szerűen lakjon a gazdaság területén, a jogi személynek pedig a működési, igazgatási központja az üzemi területen legyen, és Magyarországon adózzon. Ez utóbbit sem a vitaanyag, sem a törvény kifejezetten nem említi meg, de ez is ideértendő. Ami a jogi személy földszerzését illeti, ott feltételként elő kellene írni mezőgazdasági tevékenységének élelmiszer-feldolgozással és/vagy élelmiszer-értékesítéssel való összekapcsolását azzal, hogy termékeit mind exportálás, mind belföldi értékesítés esetén magyar terméként köteles értékesíteni a külföldről behozott termékekkel együtt, az esélyegyenlőség alapján.

Mindezek figyelembevételével, a földbirtoklási (tulajdonosi és használati/haszonbérleti), valamint birtokszerzési (tulajdon- és használati/használati) jogosultság törvényi feltételeinél több vételi vagy bérleti ajánlat esetére meghatározott elővételi vagy előbérleti sorrend megállapítása agrárgazdasági és szociálpolitikai szempontból egyaránt megfelelőnek tűnik. Ezzel a helytálló jogalkotási elgondolással függ össze a földbirtoklás és birtokszerzés megművelési képesség alapján történő megállapítása, és az, hogy a birtokos állandó helyben tartózkodással közvetlenül irányítsa, felügyelje és/vagy folytassa a gazdálkodást. E feltételekkel mind a termőföldvétel, mind az eladást, mind a haszonbérbe adást, mind a haszonbérbe vételt és az e jogügyletekkel összefüggő területnövekedést és -csökkenést a vitaanyag álláspontjával egyezően a törvény, helytállóan, hatósági jóváhagyáshoz kötni. A hatósági jóváhagyást azonban szintén helytállóan nem a földhivatalhoz, hanem a mezőgazdasági szakigazgatási szervhez telepítette. A szakszerűség ugyanis e megoldás mellett szól, és az is helyes, hogy az engedélyezési eljárásba, a vitaanyag állásfoglalása alapján, az új földtörvény bevonta a Nemzeti Földalapot (NFA) és a helyi földbizottságokat.

Helytállóan szól a vitaanyag arról is, hogy a földdel együtt a termelés többi összetevőjét – így a munkaeszközöket és a gazdasági épületeket a farmlakásokkal együtt – főszabályként egységben kell szemlélni, mégpedig – szerintem – a földolog, az alkotórész és a tartozék polgári jogi szabályai szerint. Ebből adódik, hogy ha nincsen különmegállapodás, akkor a földet a tartozékaival együtt gazdasági egységként szükséges kezelni a földtulajdoni szerzés és a haszonbérbe adás esetén egyaránt. A törvényszöveg is ennek megfelelően

metetésének alapvető normáit, összhangba hozva a földvédelemmel, amelynek szempontjai a francia Agrarminimum törvényben található meg.

A termőföldbirtoklás és -forgalmazás rendjéről szóló törvény főbb tartalmi és rendszerbeli kérdései

Egyértelmű, hogy a vitaanyag olyan törvényt kíván alkotni, amely a magyar föld védelmét célozza. Ennek a célnak a jogi, földtörvényi leképezéséhez a következő szempontokat kívánom felvetni.

1. A törvény célját és legfőbb szempontjait egy viszonylag terjedelmes részben lenne helyes megfogalmazni, amely a következő alcímekre tagozódhatna:

a) A termőföld és a termőfölddel összefüggő gazdaság fogalma. A termőföld fogalma kettéágazik: mezőgazdasági termőföldre, amelyen belül különböző mezőgazdasági-kertészeti ágazatba tartozó termőföldek tartoznak, és erdészeti termőföldekre, valamint e kétféle alapvető, egymástól eltérő két termőterületnél a termőföldre ráépülő növény- és állattenyésztő farmgazdaság, míg az erdőre az erdő- és fagazdálkodás, valamint a vadgazdálkodás, ideértve a vadászatot is. Az erdőgazdálkodás kérdéseit azonban a speciális törvénybe szükséges utalni, megjelölve az utalást ebben a törvényben.

b) Az új törvény, nevezzük földtulajdoni és hasznosítási, valamint forgalmazási törvénynek (FhFt.), főszabályként utal a termőföld árujellegére, és aláveti magát a római szerződésben deklarált áruforgalmi szabadságnak. Azonban, tekintettel a termőföld korlátozott formában meglévő jellegére, annak állapotát mennyiségi és minőségi szempontból, a hazai minőségi és mennyiségi élelmiszer-szükséglet, valamint a minőségi és mennyiségi exportlehetőségeink kiaknázása végett, fent kell tartani. Ami pedig az erdőket illeti, azok állandó fenntartása és a bennük folyó tervszerű fa- és vadgazdálkodás, környezetvédelmi és az egészséges ökológiai egyensúly és körforgás szempontjából, alapvető fontosságú. A termőföld és az azon folyó agrár-, erdő- és fagazdálkodás, továbbá részben a családi gazdálkodás méreteit meghaladó agrár- és agrártermékeket feldolgozó élelmiszer- és fajpar munkateremtő jellege következtében fennálló vidéki foglalkoztatási lehetőségek fenntartása és növelése, a faluturizmus kihasználásával együtt, amellel szól, hogy a termőföldet és részben az erdőt, a ráépülő gazdasági egységgel együtt – ideértve a munkaeszközöket is –, a birtoklás és a forgalmazási jogügyletek szempontjából együtt kezelje az agrárjogon belül az FhFt.

Ezek a szempontok egyfelől azt igénylik, hogy a termőföld és a gazdaság birtoklásánál a tulajdonjog és a használati/hasznosítási jog főszabályként összekapcsolódjon. Ezt figyelembe véve a tulajdonátruházási és használatba adási haszonbérleti szerződések e célkitűzéseknek megfelelően úgy korlátozódjanak, hogy olyan egészséges mező- és erdőgazdasági földbirtokok alakuljanak ki, amelyek a tulajdonos, valamint a haszonbérlettel által megművelhető, illetve gazdaságvitelileg ténylegesen üzemeltethető.

c) A mező- és erdőgazdálkodás és termőföld tulajdonosi és haszonbérleti birtoklására, e kettő fő művelési ágon belüli használatra/hasznosításra jogosultság szempontjából, három alanyi kört indokolt megkülönböztetni az új FhFt.-ben:

- mezőgazdasági termelőt, azon belül növénytermesztőt, állattenyésztőt és vegyes gazdálkodót;
- mindegyiken belül szakosított növény- és állattenyésztő üzemeket (működtető gazdákat), valamint diverzifikált vegyes gazdálkodást folytató farmereket és e gazdák profilbeállítottságának megfelelő üzemeket;
- tekintettel arra, hogy a termőföld állagának megóvása szempontjából lényeges a szakszerűség, indokolt az FhFt.-ben előírni, méghozzá e helyütt, hogy mind a főfoglalkozású egyéni és családi farmer (gazdálkodó) a földhasználattal egybekötött gazdaságvitelhez, mind a jogi személyként működő farmgazdaság üzemvezetője és az egyes üzemágak vezetői megfelelő mezőgazdasági szakképesítéssel rendelkezzenek, ami egyéni/családi gazdánál kiváltható megfelelő szakmai gyakorlat tanúsításával is.

Külön kell venni azonban az erdőbirtokost, aki lehet erdőtulajdonos és haszonbérleti jogviszonyon alapuló erdőbirtokos egyaránt. A kis erdők tulajdonosa bármely farmer, sőt nem farmer is lehet. Kis erdők esetében a tulajdon és a használat elválik egymástól, mivel ez esetben az erdő művelésére az erdőbirtokossági

társulat jogosult, amely jogi személy, és a tagok tulajdonközösségén gazdálkodik. A bizonyos méreteket meghaladó erdőknél, ha a tulajdonos vagy a hasznobérlő szakképzett erdész, maga is vezetheti az erdőgazdaságát, ha viszont erdészeti szakképzettséggel nem rendelkezik, de maga akarja hasznosítani, szakképzett erdészre kell bízni az üzemvitelt, vagy a használati jogot hasznobérleti szerződéssel szakképzett erdésznek vagy erdő- és fagazdasági társaságnak, vállalatnak kell átengednie.

2. A mezőgazdasági termőföldtulajdon és -használat/hasznosítás speciális szabályai:

A mezőgazdasági termőföldre és a mezőgazdasági üzemre konkrét előírások az 1. pont, vagyis az FhFt. 1. fejezete alapján:

a) A tulajdonosi és használati/hasznobérleti birtoklás a tényleges gazdaságvitellel függjön össze. Ennek figyelembevételével:

aa) A tulajdonosi és a használati/hasznobérleti birtoklás területi mérete a főszabálykénti egyéni és/vagy családi megművelési, valamint gazdaságviteli képességtől legyen függővé téve. A vitairatban az ezzel összefüggésben szereplő területi mértékmeghatározások jók. A meghatározott birtokmaximumok megfelelnek az agrárgazdasági társas-, illetve jogi személyiségi vállalkozásoknak is.

ab) Ahhoz, hogy a tényleges gazdaságvitel biztosítva legyen, szükséges előírni az egyéni/családi gazda részére a gazdaság területén vagy annak egy meghatározott kis távolságú, bármikori elérhetőségű körzetén belüli állandó letelepedését ottani tartós életvitellel, jogi személlynél pedig, hogy az üzemközpont a gazdaság területén legyen; hogy Magyarországon adózzon; valamint hogy vezető alkalmazottai, nevezetesen az ügyvezető igazgató és az egyes ágazatok vezetői szintén a szolgálati helyükön vagy annak szűk körzetén belül lakjanak.

ac) Csak az birtokolhasson, azaz vehessen termőföldet, vagy hasznobérelhessen, aki az 1. pontban, azaz az FhFt.-ben megjelölt képesítéssel, jogi személlynél pedig ügyvezető igazgatója és ágazatvezetői ilyen képesítéssel rendelkeznek.

ad) További kritérium kell hogy legyen – amit a vitairat is hangsúlyoz – a gazdaság egészséges méretére történő vigyázás. A termőföld eladásánál és hasznobérbe adásánál a vitairatnak megfelelően gátat szükséges vetni annak, akár az eladó, akár a hasznobérbe adó részére, különösen ha összefüggő tagnak az egyik részét adja el, vagy adja hasznobérbe, azért, hogy a megmaradó területe ne hogy a gazdálkodás szempontjából egészségtelen mérték alá csökkenjen, vagy a vevő, hasznobérbe vevő így alapítson egészséges méretűen aluli gazdaságot magának, vagy pedig ily módon ugyancsak olyan túlméretezett gazdasággá váljon a gazdasága, amelyet hatékonyan üzemeltetni nem tud. Emiatt is szükséges a földügyletek hatósági engedélyezése.

ae) Ami a hasznobérletet illeti, indokolt figyelembe venni az ILO-nak azt a munkabérre vonatkozó egyezményét, amely szerint a munkabérnek legfeljebb csak az 50%-át lehet természetben megállapítani. Ennek figyelembevételével az ún. „felesbérletet”, vagyis az olyan hasznobérleti szerződést, amelyben a bér a termés meghatározott hányadában kerül megállapításra, munkaviszonyt palástoló szerződésnek, és ezért semmisnek minősítik a nyugat-európai államok azzal, hogy az ilyen felesbérletet munkaviszonykéntkelbírálni, amelynél viszont a bérmegállapítása a törvénybe ütközése miatt szintén semmis. Ezért a természetbeni hasznobérletnek legalább az 50%-át pénzbelivé szükséges átalakítani. Jó lenne, ha ezt de lege ferenda az FhFt. kimondaná a jelenlegi normaszöveg kiegészítése mellett. A korábbi földtörvény (1994. évi LV. tv.) 25. §-a kifejezetten szólt a részesművelésről, vagyis a hasznobérletnek egy olyan formájáról, ahol a földtulajdonos is közreműködik a természetben. Az új FhFt. 11–14. pontjai a részesművelésről nem szólnak, csak a hasznobérletről. A részesművelést ezért indokolt lenne munkaszerződésként kezelni, vigyázva a természetbeni és a pénzbeli díjazás arányára. Ezenkívül egy olyan megoldás is alkalmazható a részesműveléssel kapcsolatosan, amelyben hasznobérleti szerződés vállalkozási szerződéssel kapcsolódik. Ily módon szintén kikerülhet az ILO-egyezménynek a munkabér természetbeni megállapításával kapcsolatos korlátozása.

b) A termőföldügyletek hatósági eljárási rendjének szabályozása is idetartozik. Ezt a vitairat jól fogja meg. Erről az 1. pontban szóltam. Kiegészítésként annyit, hogy 1. itt szükséges megjelölni az elbírálásra hatáskörrel rendelkező mezőgazdasági szakhatóságot, annak eljárási és határozathozatali rendjét, valamint az esetleges közigazgatási jogorvoslati lehetőséget és jogorvoslati eljárási rendet; 2. A közigazgatási jogerős elutasítási határozat közigazgatási bíróság előtti megtámadási rendjét és a bírósági eljárás esetleges mezőgazdasági szakmai szempontjait az Mt.-ben szabályozott munkaügyi eljárási modellhez hasonlóan.

Meg kell még említeni, hogy igen sok esetben az ún. zsebszerződések tartalmába földhasználati jogcímként a külföldi vevő részére haszonélvezeti jogot írtak. Az FhFt. ezeket a haszonbérleti szerződéseket is semmisnek minősítette, és ezeket a haszonélvezeti jogokat is törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból, kivéve azokat, amelyek hozzátartozói vagy rokoni viszonyon alapulnak. Ennek érdekében az ingatlan-nyilvántartási törvény (1997. évi CXL. tv.) 94. §-át módosító 1914. évi XXXI. tv. 9. §-a értelmében a földhivatalok 15 napos határidővel felszólítják a haszonbérelőket, hogy igazolják a tulajdonossal fennálló hozzátartozói-rokoni kapcsolatot. Ha ezt igazolni nem tudják, vagy a 15 napos határidőt, illetve a 2014. dec. 31-vel lejáró póthatáridőt elmulasztják, szintén automatikusan törlésre kerül a külföldi haszonélvező ez irányú jogcíme az ingatlan-nyilvántartásból. A magam részéről itt is a méltánylandó esetekben a már kifejtett megoldást, vagyis a külföldi haszonélvező haszonélvezeti jogának átmeneti haszonbérleti joggá történő átalakítását, a földtulajdonos esetében pedig a tulajdonjog visszaállítását tartanám szerencsésnek.

Ami a termőföld-tulajdonközösségeket illeti, azok az 1990-es évek elején, a szövetkezeti földeknek a tagok és hozzátartozóik részére történt visszaadásáról szóló törvény végrehajtása során alakultak ki azáltal, hogy sokan – ideértve a szövetkezetben maradtakat és az onnan kilépetteket –, akik nem akarták használatba venni visszakapott földjeiket, részhaszonbérletbe adva hagyták a szövetkezetben. Időközben azonban a szövetkezetek közül számos felszámolásra került, és emiatt igen zavaros állapotok alakultak ki. A minél előbbi rendezés szempontjából helyes megoldás lenne, ha a vitairati javaslat elfogadásra kerülne, miszerint a rendezés eljárási költségeit az állam magára vállalná.

Felhasznált irodalom

A nyugat-európai szabályozást érintő irodalmi dokumentumok:

- Alvincz József: *A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hitelben*. Hitel, 2013/6., 111–121. o. Burgerné Gimes Anna: *Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban. I–II*. Statisztikai Szemle, 1998/4–5.
- Christian Busse: *Beziehungen zwischen Landpachtrecht und Agrarmarktrecht*. In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Szerk.: Csák Csilla, Novotni Alapítvány, 2010, 51–68. o.
- John Murray: *Mezőgazdasági öröklés Skóciában*. A kéziratos fordítást készítette és közreadta Süveges Márta, ELTE ÁJK, Agrárjogi Tanszék könyvtára.
- Prugberger Tamás–Szilágyi János Ede: *Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában*. Az Európai Unió Agrárgazdasága, 2004/8–9., 38–41. o.
- Prugberger Tamás: *A mező- és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében*. In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Szerk.: Csák Csilla, Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010.
- Raisz Anikó: *Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberjogi bíróságok gyakorlatában*. In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Szerk.: Csák Csilla, Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 241–254. o.
- Imrik Stanek: *Die Landwirtschaft in Ost und West*. Umler Verlag, Stuttgart, 1975.
- Süveges Márta: *A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban*. Magyar Jog, 1990/11.
- Süveges Márta: *A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozása az olasz jogban*. ELTE Jogi Kar Actái, 32. kötet, 1990, 97–131. o.
- Szilágyi János Ede: *Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlata tükrében*. In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Szerk.: Csák Csilla, Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010, 269–282. o.
- Szilágyi Péter Zoltán: *Külföldiek termőföldtulajdon-szerzése Európában – Nemzeti szabályozás. Kibővített elemzés*. FVM szakosított kézirát, 2008. február.
- Wolfgang Winkler: *Das Grundstücksverkehrsrecht im westlichen Europa*. Deutsche Manuskript. In: Institut für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen. Unter Veröffentlichung in japanischer Sprache.
- Wolfgang Winkler: *Das landwirtschaftliche Erbrecht im westlichen Europa*. In: Berichte über Landwirtschaft, Vol 69., 1991, 517–542. o.
- Wolfgang Winkler: *Die Ausführung des Agrarstrukturrechts und europäischen Gemeinschaften in Bundesrepublik Deutschland*. Dreiländerseminar über „Das landwirtschaftliche Sobdererbrecht“. Wasserberg, 1–2. Dezember 1989. Agrarrecht, 1990/3.
- Az új magyar földtörvénnyel kapcsolatos kodifikációs irodalom: Alvincz József írásai.
- Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Szerk.: Csák Csilla, Novotni Alapítvány, 2010 (lásd különösen Bobvos, Kurucz, Nagy és Tanka írását).

Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban. Konferenciakötet. Szerk.: Korom Ágoston, Nemzeti Közszerológati Egyetem, Budapest, 2013 (az új földtörvény előkészületeivel kapcsolatosan lásd különösen Korom, Lentner, Kurucz, Kapronczai, Téglási, Szilágyi J. E., Olajos, Bíró és Mikó tanulmányát).

Prugberger Tamás: *Szemponatok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újrakodifikálásához.* Kapu, 2012/9–10., 62–65. o.

Tanka Endre: *A föld közfunkcióinak alkotmányvédelmi igénye és az oltalom hazai megvalósulása.* In: Állam és közösség. Válogatott közjogi tanulmányok. Lőrincz Lajos Közjogi Kutatóműhely, KRE ÁJK, Budapest, 2012, 148–166. o.

Tanka Endre: *Történelmi alulnézet a magyar posztszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról.* Hitel, 2013/2., 109–136. o.