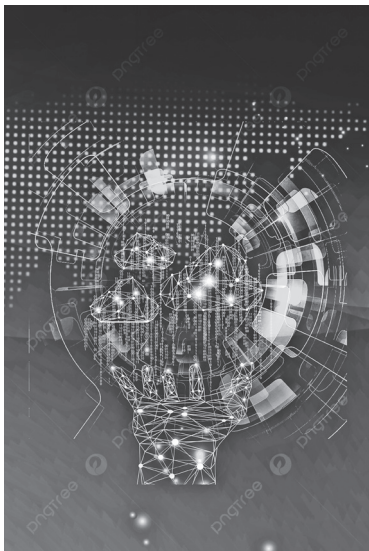


Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3.

Lectiones Iuridicae
30



Forrás:

https://pngtree.com/freebackground/business-blue-technology-internet-big-data-data_964340.html

Készült a Szegedi Tudományegyetem
Állam- és Jogtudományi Kara
Üzleti Jogi Intézetében.

Intézetvezető:
Gellén Klára
egyetemi tanár

Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3.

*Szerkesztette:
Gellén Klára*

Iurisperitus Kiadó
Szeged, 2022

Lectiones Iuridicae

Sorozatszerkesztő:

Balogh Elemér
egyetemi tanár

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| © Árvai Gergő, 2022 | © Horváth Gergely, 2022 |
| © Barna András, 2022 | © Kampler Béla, 2022 |
| © Bobvos Pál, 2022 | © Kókai-Kunné Szabó Ágnes, 2022 |
| © Cseh Tibor András, 2022 | © Molnár Szabolcs, 2022 |
| © Farkas Csamangó Erika, 2022 | © Németh Gabriella, 2022 |
| © Gellén Klára, 2022 | © Pánovics Attila, 2022 |
| © Gyenge Balázs, 2022 | © Szurovecz Zoltán, 2022 |
| © Hegyes Péter István, 2022 | © Varga Dóra, 2022 |
| © Herczeg Ágnes, 2022 | |

Műszaki szerkesztő:

Kovács Ildikó

Felelős kiadó:

Görög Márta dékán, a Pólay Elemér Alapítvány kuratóriumának elnöke

Készült az Innovariant Kft.-ben

Felelős vezető: Drágán György

ISSN 2062-5588

ISBN 978-615-6268-29-7

TARTALOM

Gellén Klára: Előszó	7
--------------------------------	---

I. AGRÁRJOG

Árvai Gergő: Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések	11
Bobvos Pál: A földre vonatkozó egybefoglalt vételár alkalmazhatóságának kiterjesztése.	23
Cseh Tibor András – Kókai-Kunné Szabó Ágnes: Az új uniós agrárpolitika kihívásai és az innovációs stratégia	35

II. KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ENERGIAJOG

Molnár Szabolcs: A körforgásos gazdaság, avagy a kiút a válságból?	47
Farkas Csamangó Erika: Kutatások a (zöld) hidrogén szabályozási környezetében	65
Pánovics Attila: Az éghajlatváltozással kapcsolatos szempontok integrálása az európai zöld megállapodás végrehajtása során	71
Szurovecz Zoltán: Zajártalom elleni védelem helye az alapjogok rendszerében	83

III. ÉLELMISZERJOG

Hegyes Péter István: A bázishely szerepe a food truck vendéglátásban.	95
Horváth Gergely: Az élelmiszerbiztonság és az elővigyázatosság összefüggései	109

IV. KOMMUNIKÁCIÓ ÉS DIGITALIZÁCIÓ

Gellén Klára: A televíziós reklámtól az online kereskedelmi kommunikációig – az uniós médiapolitika reklámszabályozásának nyomában.	125
Németh Gabriella: Az internetes kommunikáció kihívásai a jogbiztonság magánjogi dimenziójában	139

V. PÉNZÜGYI JOG

Barna András Péter: Az uniós szabadságok és a tagállami szuverenitás kapcsolata a hitelintézeti fióktelepek szabályozása kapcsán.	149
Gyenge Balázs: Adózás a XXI. század hajnalán – a digitális korszak kezdete	163
Herczeg Ágnes: Kutatás, fejlesztés és innováció a közpénzek hatékony elköltése tükrében	187
Kamplér Béla: Néhány gondolat a 2015-től lehetővé tett települési adóztatásról	199
Varga Dóra: A digitális szolgáltatások adóztatásának elméleti és gyakorlati kihívásai	213

BOBVOS Pál
címzetes egyetemi tanár, SZTE ÁJTK Üzleti Jogi Intézet

A FÖLDRE VONATKOZÓ EGYBEFOGLALT VÉTELÁR ALKALMAZHATÓSÁGÁNAK KITERJESZTÉSE

1. Bevezetés

Az egybefoglalt vételáron történő értékesítés akkor valósul meg, ha a fizikailag, vagy gazdaságilag egységet képező dolgokat együtt, egy szerződéssel, mint dologösszességet adnak el. Az egybefoglalt vételárról a Polgári törvénykönyv¹ nem rendelkezik, azt az újabb jogi szabályok közé a földforgalmi törvény² vezette be. A törvény eredeti szövegezése szerint: „több föld³ egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontozhoz tartoznak.”⁴ Módosítás után, a hatályos szabályozás a következőképpen szól: „több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója *a)* az eladó, vagy *b)* legalább három éve a vevő.”⁵

Több föld egybefoglalt vételáron történő értékesíthetőségének bevezetése összefügg a jogalkotó azon célkitűzésével, hogy az integrált mezőgazdasági termelés-szervezés megvalósulhasson, a nyilvántartott mezőgazdasági üzemközpontok által a mező- és erdőgazdálkodás versenyképessége pedig növekedjen. A közvetlen célként a közepes méretű farmgazdaságok elterjedésének segítése, illetve a további birtokelaprózódások elkerülése, az egységes birtoktestek szétesésének megakadályozása jelenik meg.⁶

¹ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: Ptk).

² 2013. évi CXXII. törvény A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban: Fftv.).

³ Föld alatt az Fftv. 5. § 17. pontja alapján a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet kell érteni, amely a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

⁴ Fftv. 19. § (5) bekezdés.

⁵ Megállapította a 2021. évi CL. törvény 79.§ (1) bekezdése, hatályos 2022. I.1-től.

⁶ A Fftv. indokolása utal arra, hogy a törvény hatályba lépésekor a birtokstruktúrát a nagyszámú, és az életképesség alsó küszöbét alig elérő kisgazdaságok nagy száma, a kevés számú nagybirtok, az ehhez képest nem számottevő, de növekvő középüzemek jellemzik. Az indokolás ez utóbbi, a földtulajdonon alapuló középirtok nagyobb mértékű jelenlétét tartotta indokoltnak és kívánatosnak.

2. A magánjog szerinti dologösszesség

Az egybefoglalt vételár genus proximuma a dologösszesség. Azt, hogy mit kell értenünk dologösszesség alatt – a Ptk. meghatározásának hiányában – a korábbi jogirodalom és az újabb bírói esetjog alapján vizsgálhatjuk.

A dologösszességről az 1928. évi Magánjogi Törvénykönyv Javaslat – ingókkal összefüggésben – három helyen tesz említést: az elhasználható dolgoknál, a haszonélvezet tárgyánál és a végrendeletnél.⁷

Kolosváry Bálint szerint a dologösszesség „*több egyfajtájú dolog ugyanazon gyakorlati, illetőleg gazdasági cél szolgálatára összehozva térbeli együttességben áll, közös gyűjtőnévvel van megnevezve és a jogi forgalom könnyebbége okából látszólag épp úgy szerepel, mintha önálló egység volna*”.⁸

A földforgalmi törvény hatályos szabályozásához közelebb áll Almási Antal meghatározása, amely szerint a „*dologösszesség valamely közös gazdasági célt párhuzamosan szolgáló több dolognak a tárgyi jog által elismert kapcsolata*”.⁹

Mindkét meghatározásnak az a központi része, hogy a dologösszesség elemeit az azonos gazdasági cél tartja össze. A dologösszességbe tartozó dolgok gyakran egyneműek, ez keltheti azt a látszatot, mintha a dologösszesség önálló egység volna, a látszólagos egység azonban nem jelenti azt, hogy a dologösszesség egy dolognak minősül és így helye lenne a dolgok között, ugyanis a dologösszességet önmagában a közös gazdasági cél nem teszi egygé.¹⁰ A dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik.

Egésznek csak a dologösszesség részei tekinthetőek, csak a dologösszesség összetevőit lehet birtokba venni, használni, hasznait szedni, arra zálogot alapítani vagy végrehajtás alá vonni.¹¹

Általánosan elfogadott a jogirodalomban, hogy a dologi jog tárgya mindig csak egyedileg meghatározott dolog lehet, itt hangsúlyozottan jogi értelemben vett egyediesítésről, meghatározottságról van szó.¹² Osztja ezt az álláspontot Menyhárd Attila is, véleménye szerint „*továbbra is szükségesnek tűnik az egyediség elvének fenntartása a dologi jogban. Ez azt jelenti, hogy a dologi jogok mindig csak egyes, individualizált dolgon állnak fenn, dologösszességeken általában nem*”.¹³

⁷ Magánjogi Törvénykönyv Javaslat (a továbbiakban: Mtj.) 435. § Törvéynél fogva elhasználható az ingó dolog, ha árutárhoz vagy más oly dologösszességhez tartozik, amelynek rendeltetészerű használata a hozzá tartozó egyes dolgok elidegenítésében áll. Mtj. 646. § Ha a haszonélvezet tárgya árutár vagy más dologösszesség vagy pedig vagyont, a tulajdonos és a haszonélvező kölcsönösen követelhetik, hogy a másik a leltár felvételében közreműködjék. Mtj. 1937. § Árutár vagy más dologösszesség hagyományozása kétség esetében azokra a dolgokra terjed ki, amelyek az örökhagyó halálakor a dologösszességhez tartoznak.

⁸ KOLOSVÁRY Bálint: *A dologi jog általános tanai. A magyar magánjog.* Grill Károly Könyvkiadó vállalat, Budapest, 1942. p. 41.

⁹ ALMÁSI Antal: *A dologi jog kézikönyve.* Grill Károly Könyvkiadó vállalat, Budapest, 1929. p. 55.

¹⁰ KOLOSVÁRY, 1942. p. 42.

¹¹ KOLOSVÁRY, 1942. p. 43.

¹² LENKOVICS Barnabás: *Polgári jogi alapok.* Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002. p. 72.

¹³ MENYHÁRD Attila: *Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez.* Polgári Jogi Kodifikáció, 2002/5–6. p. 14.

Dologösszességet el kell határolni az összetett dolgoktól. Míg a dologösszesség több különálló, de ugyanarra a gyakorlati, illetve gazdasági cél szolgálatára rendelt dolog összefoglalása, amely a forgalomban, mint egység szerepel, addig az összetett dolog nemcsak forgalmi (jogi) egység, hanem egyszerre fizikai és forgalmi (jogi) egység is. Az összetett dolog több fizikailag egységes alkotóelemből áll. Az összetett dolog esetében tehát lényegében egy dologról van szó. A Ptk. kommentárja szerint „*egységes és összetett dolgokról beszélni csak az alkotórészi és tartozéki kapcsolat összefüggésében lehet. Önmagában annak, hogy a dolog egymástól állagsérelem nélkül szétválasztható több dologból áll-e, nincs dologi jogi relevanciája. Egészen absztrakt értelemben minden dolog összetett, ezért ha a jog a dolog összetettségének relevanciát tulajdonít, azt normatív módon, alkotórészi és tartozéki kapcsolat definiálásával teszi, akként, hogy meghatározza a dolgot, amely a tulajdonjog tárgya.*”¹⁴

Az összetett dolgok is képezhetnek dologösszességet, illetve összetett dolog is része lehet a nem összetett dolog mellett a dologösszességnek, semmi akadálya nincs annak, hogy a fizikailag összetett egységes dolgokból a forgalmi (jogi) egység létrejöjjön.¹⁵

A dologösszesség gyakorlati jelentősége, hogy a szerződéses viszonyokban egyszerűbb ennek az átruházása, bérbeadása stb., mint a benne szereplő dolgoké külön-külön. A „forgalmi egység” azonban nem zárja ki a dologi jogi egyediség elvének érvényesülését, azt, hogy a dologösszességet kitevő egyes dolgok külön-külön képezik a tulajdonjog tárgyát. Vagyis a dologösszesség nem tárgya a tulajdonnak, a tulajdon tárgyai a dologösszességben levő egyes dolgok.¹⁶

A dologösszességbe tartozik minden tárgy, amely a jog keletkezésekor a dologösszességet alkotja, ebből következik, ha valaki átruházza a dologösszességet, akkor át kell adnia a dologösszességbe tartozó valamennyi dolgot.

A funkcionális kapcsolatot (valamilyen szempontból fennálló azonosságot) mind fizikai ok, mind gazdasági érdek létrehozhat. Mint arra a Kúria eseti döntésében rámutatott „*fennáll a dologösszességként történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében.*”¹⁷

Kisfaludi András felhívja a figyelmet arra, ilyen jellegű kapcsolat nemcsak funkcionális, hanem személyi alapon is kialakulhat. Ezt a kapcsolatot alanyi központú egységnek nevezi. Ennek a kapcsolatnak az a lényege, hogy több tulajdoni tárgy és az ezekhez kapcsolódó, önálló tulajdoni jogviszony között az teremt kapcsolatot, hogy mindegyiknek a jogosultja ugyanaz a személy. Így például a hasznélvezetnél a dologösszességi egységet a jog azzal teremti meg, hogy az egy személy használatában álló dolgok összessége dologösszességként jelenik meg – függetlenül attól, hogy ezek között van-e funkcionális kapcsolat vagy nincs. A dologösszesség és a dologösszességbe tartozó dolgok feletti tulajdonjog

¹⁴ MENYHÁRD Attila: *A tulajdonjog általános szabályai. A Ptk. 5:15. §-ához kapcsolódó magyarázat*. In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. I. kötet. Wolters Kluwer Hungary, Budapest 2020. p. 1018.

¹⁵ EBH 2010. 2226. számú döntés.

¹⁶ TÓTH Lajos: *Magyar magánjog. Dologi jog*. Debrecen Város és Tiszántúli Református Egyh. Ny., Debrecen, 1930. p. 84.

¹⁷ BH 2018. 200. számú döntés.

egységesen kerül kezelésre, ezt az egységet a dolgok egységes, egy személyhez kötődő használata teremti meg.¹⁸

Összefoglalva: a magánjog dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat, vagy több dolog egy jogosult használatához kötődő dolgokat ért. A dologösszesség – jogi értelemben – oszthatatlan szolgáltatást jelent.¹⁹

3. A földforgalmi törvény szerinti dologösszesség

A földforgalmi törvény a dologösszességként való minősítést két konjunktív (objektív és szubjektív) feltétel meglétéhez köti.

3.1. A dologösszességet megalapozó objektív feltétel

A törvény hatályba lépésekor A Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésének rendelkezése úgy rendelkezett, hogy „*több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.*”

A hatályos szabályozás szerint a föld bizonyos tulajdonsága – így a szomszédos földterület ténye, vagy a földrészletek azonos földhasználó által való birtoklása és művelése – ad lehetőséget a földek egybefoglalt vételáron történő eladására.

A korábbi és a hatályos szabályozást összevetve arra a következtetésre juthatunk, hogy a hatályos szabályozás kiterjesztő, a mezőgazdasági üzemközpont tartozó földek logikailag beolvadnak a földhasználó által birtokolt és művelt földek közé, a kiterjesztés eredményeként az *in maiore minus inest*²⁰ jogelv érvényesül.

Amiben a két szabályozás azonos, azaz a korábbi és a hatályos szabályozásban is meglévő konstans elem, az a szomszédosság tényének dologösszességet generáló elismerése. A szomszédos földnek az olyan föld minősül, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve érintkezik.²¹ A szomszédosság ténye az ingatlan-nyilvántartási a térkép alapján ellenőrizendő.

Amiben a hatályos szabályozás flexibilisebb irányba változott az a birtoklás és használat tényének dologösszességet adó tényállási elemével függ össze. Ezért azt kell megvizsgálni, hogy mennyiben volt szigorúbb a termőföld esetén az egy üzemközponthoz tartozás követelménye a földeknek az azonos földhasználó által való birtoklásának és művelésének tényével.

A hatályon kívül helyezett jogszabályhely a dologösszességet indukáló objektív faktornak a mezőgazdasági üzemközpontot tekintette. Mezőgazdasági üzemközpont alatt „[a]

¹⁸ KISFALUDI András: *Fenntartható-e a dologi jog egyediségének elve?* Polgári Jogi Kodifikáció, 2006/6. p. 40.

¹⁹ EBH2010. 2226. számú döntés.

²⁰ „A többen a kevesebb benne van” jogelv.

²¹ Fftv. 5. § 23. pont.

földműves [...] tulajdonában, illetve a használatában álló, a mező – és erdőgazdasági tevékenység vagy a mező- és erdőgazdasági tevékenység és a kiegészítő tevékenység célját szolgáló gazdasági, lakó, illetve irodaépülettel beépített ingatlant vagy a tanyát” értette, amely „a gazdálkodás végzésének vagy megszervezésének a mezőgazdasági igazgatási szervnél bejelentett helyén szolgál.”²²

A jogalkotó célja a mezőgazdasági üzemközpont létesítésével az volt, hogy a földműveseket helyhez kösse. Ez világosan kitűnik a földforgalmi törvény indokolásából, e szerint „mezőgazdasági üzemközpont képezi a földszerzés földrajzi körének origóját”, ugyanis az üzemközpont létesítését a jogalkotó nem bárhol engedi, hanem csak a föld helye szerinti településen.²³ Az üzemközpontokról nyilvántartást vezetnek, amely közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül.²⁴

A mezőgazdasági üzemközpont törvényi meghatározásának elemzése során a judikátúrában a következő lényeges összetevők kristályosodtak ki:

- üzeme és az ahhoz kapcsolódóan bejelentett üzemközpontja csak földművesnek lehet, üzemközpontként csak olyan ingatlan jelenthető be, amely a földműves használatában van,²⁵
- az üzemközpont létesítését a jogalkotó nem bárhol engedi, hanem csak a föld helye szerinti településen, ott ahol a földműves mezőgazdasági termelő tevékenysége folyik,²⁶
- üzemközpontként bejegyzett helynek az elővásárlási jog gyakorlása körében van különös jelentősége, az anyagi jogi jogszabály értelmében az elővásárlás kedvezménye kizárólag ahhoz a földrajzi helyhez kapcsolódhat, ahol az üzemközpont fekszik, ahonnan a földműves irányítja, szervezi a termelő tevékenységét.²⁷
- az adásvételi szerződésben egybefoglalt vételár csak olyan ingatlanokra köthető ki, amelyek az adásvételi szerződésben félként szereplő földhasználó üzemközpontjához tartoznak,²⁸
- dologösszességhez szükséges gazdasági egység csak akkor valósul meg, ha a mezőgazdasági üzemközpont tulajdonosa vagy használója az adásvételi szerződéssel átadott valamennyi földjének a művelhetőséget biztosítani tudja.²⁹

A hatályos szabályozás nem változott annyiban, amennyiben a földre vonatkozó dologösszesség fennállhatóságának egyik központi szereplője továbbra is a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földműves.³⁰

²² Fftv. 5. § 21. pont.

²³ Kúria Kfv. 37.848/2017 számú döntés.

²⁴ 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban Fétv.) 100. § (1) bekezdés, továbbá a 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól.

²⁵ Székesfehérvári Törvényszék Kf. 6/2017 számú döntés.

²⁶ Fftv. 5. § 21. pont.

²⁷ Kfv. 37.848/2017 számú döntés.

²⁸ BH 2018. 289 számú döntés.

²⁹ Kfv. 37.111/2018 számú döntés.

³⁰ Földművesként nyilvántartásba vehető a földforgalmi törvény értelmében az a belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki külön rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú

A változás abban következett be, hogy a hatályos szabályozásban már nem mezőgazdasági üzemközpont képezi a földszerzés földrajzi körének origóját. A korábbi szabályozásban szereplő egy mezőgazdasági üzemközpont-hoz való tartozást legfeljebb az egy településen fekvő földrészetek vonatkozásában lehet(ne) megállapítani, mert nincs olyan szabály, ami alapján az üzemközpont nyilvántartásba vételénél be kellene a nyilvántartásba jegezni az „üzemközpont-hoz tartozó” összes (akár egy, akár több településen fekvő, esetleg több száz helyrajzi számon bejegyzett) földnek a helyrajzi számát, a mezőgazdasági üzemközpont-hoz tartozó földek nem nyilvántartott adatok.³¹

A hatályos – kiterjesztő, az üzemközpontot is magában foglaló – szabályozás már akkor is megengedi a forgalmi egység, a dologösszesség létrehozását, ha a dologösszesség részét képező valamennyi földnek a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója az eladó vagy a vevő, feltéve, hogy a vevő legalább három éve használja a földet.

Eszerint egybefoglalt vételár megállapítására – a szomszédosságon kívül – már nem az egy üzemközpont-hoz tartozás szolgál szempontként, hanem az, hogy a földhasználati nyilvántartásba ugyanaz a személy legyen a bejegyzett földhasználó.

3.2. A dologösszességet megalapozó szubjektív feltétel

A dologösszességet megalapozó szubjektív feltétel az alanyok szerződéses akarata. Nem elegendő az említett fizikai tulajdonságok (a földek szomszédossága vagy a földek azonos földhasználó általi birtoklása ténye) valamelyikének fennállása, a dologösszességhez szükséges még a felek arra irányuló egyező szerződéses akarata, az, hogy az objektív feltétel fennállása esetén a földek egybefoglalt vételáron történő eladásában állapodjanak meg.

Lényeges az adásvételi szerződésben azt a tényt rögzíteni, hogy az abban szereplő ingatlanok

- dologösszességként,
- egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre.

Utalni kell arra, hogy az eladó szándéka kizárólag a tulajdonában álló ingatlanok együttes értékesítésére terjed ki, amelyre vonatkozóan vevő ezzel összhangban álló szerződéses nyilatkozatot tesz.³²

A szerződésben ajánlatos rögzíteni azt is, hogy az eladót egy esetleges elővásárlásra jogosultnak csak olyan elfogadó jognyilatkozata köti, amelyben magára nézve az adásvételi szerződés egészét teljes-körűen elfogadja.

képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködéséül végzi.

³¹ Debreceni Törvényszék K.700.705/2021 számú döntés.

³² BH 2021. 89. számú döntés.

4. A dologösszességre vonatkozó vételi ajánlat rendszertani helye földforgalmi törvényben

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló PK vélemény³³ (a Kúria 1/2014. PJE határozata után is releváns) 9. pontja szerint az elővásárlási jog jogosultjának az oszthatatlan szolgáltatás (dologösszesség) esetén nincs lehetősége arra, hogy elővásárlási jogát csak az egyes dolgok vonatkozásában gyakorolja. A jogalkotó ezért csak kivételesen teszi lehetővé több föld egybefoglalt vételáron való eladását. Ennek okán került a dologösszességet megszorító rendelkezés a földforgalmi törvényben „Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása” fejezetben elhelyezésre.

A dologösszesség az elővásárlási jogot korlátozó, egyben annak gyakorlását megnehezítő intézmény, amely törvény alapján illeti meg a jogosultat.

A dologösszességre vonatkozó ajánlatot közölni kell az elővásárlási jogosultakkal.³⁴

A felhozott PK vélemény rögzíti azt is, hogy: *„az a körülmény, hogy a tulajdonos azt a dolgot, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik, azzal a feltétellel adja el, hogy a vevő más dolgokat is megvásárol, nem mentesíti a tulajdonost az alól a kötelezettsége alól, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot közölje mindazokkal, akiknek a dologösszességhez tartozó dolgok bármelyikén elővásárlási joguk áll fenn. A jogosultnak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként önálló dolgokat.”*³⁵

A hatályos földjogi szabályozás ugyanakkor 2020. július hó 1. napjától megszüntette a Ptk. szerint a jogosultak felé fennálló közvetlen közlési kötelezettséget. A földforgalmi törvény szerint joghatályos közlésnek az elektronikus közlést kell tekinteni, amely az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.³⁶

Azonban a felek között megkötött adásvételi szerződés – tájékoztató jelleggel – a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel azonos időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja számára nyitva álló 60 napos nyilatkozattételi

³³ Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009 (VI. 24.) PK véleménye.

³⁴ A Pftv. 18. § (1) bekezdés szerint a föld eladása esetén az elővásárlási jog sorrendje az alábbi:

- 1) állam,
- 2) legalább 3 éve tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén),
- 3) legalább 3 éve földhasználó,
- 4) helyben lakó szomszéd, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában,
- 5) állattartó, eredet-megjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító,
- 6) helyben lakó,
- 7) 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves.

³⁵ 2/2009.(VI. 24.) PK vélemény.

³⁶ A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint a tulajdonos a vételi ajánlatot annak elfogadása előtt köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. A Ptk-val ellentétben a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Az elővásárlási jog jogosultjának ezen intervallum alatt kell elfogadó nyilatkozatot tennie, abban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá csatolni kell a jogosultságot igazoló okiratokat, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.³⁷

A hallgatás kockázatát az elővásárlási jogosult viseli: ha nem vagy nem határidőben nyilatkozik, a szerződésbe lépéstől elesik, és a szerződés az eredeti felek vagy az eladó és más elővásárlásra jogosult között jön létre.³⁸

3.3. Az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata

Mint azt láttuk, ha az adásvételi szerződés több dolog átruházásáról szól, a dolgok oszthatatlan szolgáltatást képező dologösszesség részeként kerülnek átruházásra, és közülük csak az egyik esetén áll fenn elővásárlási jog az elővásárlási jog jogosultjának az egész dologösszességre nézve kell gyakorolnia az elővásárlási jogát, tehát az olyan dolgokra is ki fog terjedni, amelyekre a jogosultat ilyen jog nem illette meg.

A földforgalmi törvény ehhez képest megszorítást tartalmaz, mert a 19. § (5) bekezdés csak több földre nézve hoz létre dologösszességet, csak több föld adható el egybefoglalt vételáron, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy. Ebből következik, hogy sem földnek nem minősülő ingatlan, sem ingóság nem adható el a földdel együtt oszthatatlan szolgáltatásként. Amennyiben az eladó a földdel együtt lakóépületet vagy ingóságot is magába foglaló szerződést köt, azokra úgy kell tekinteni, mint egy okiratba foglalt több szerződésre. Ebből következik, hogy csak a lakóépületre elővásárlásra jogosult nem gyakorolhatja jogosultságát a földre nézve és fordítva a földre nézve jogosultsággal rendelkezőnek nincs elővásárlási joga a lakóingatlanra.

A több földet magában foglaló dologösszességre fennálló elővásárlási jog jogosultja választás előtt áll:

- a) nem gyakorolja vételi jogát, vagy
- b) a teljes dologösszességre, azaz az eredetileg elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanra nézve is élnie kell a kiterjesztett elővásárlási jogával.

Az eladót csak olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyben a jogosult az adásvételi szerződést, mint egészet, a szerződésben megjelölt valamennyi ingatlanra kiterjedően magára nézve kötelezően és teljes körűnek elfogadja.³⁹

³⁷ Fftv. 21. § (5) bekezdés.

³⁸ A termőföld eladása esetén az elővásárlási joggyakorlás földforgalmi törvény 18–22. §-beli szabályai kógensek, a kifüggesztett adásvételi szerződésre jogvesztő határidőn belül tehető elfogadó jognyilatkozatnak szigorú alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie ahhoz, hogy ne fűződjön hozzá a 21. § (9) bekezdésben írt súlyos jogkövetkezmény. Az adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést elfogadó jognyilatkozata folytán kizárólag abban az esetben lép a tulajdonos állam által kötött adásvételi szerződésben a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdés alapján a vevő helyébe, ha ennek a kötelezettségének eleget tesz.

³⁹ Ptk. 6:63. § (2) bekezdés szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A lényegesnek minősített kérdésben való

Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az egybefoglalt vételáron értékesített földrészletek nem mindegyikére tesz vételi ajánlatot, azt úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Mivel nem teljes körűen fogadta el az egybefoglalt vételárat, ezért elfogadó nyilatkozata új ajánlatnak minősül.⁴⁰

Más a megítélése annak, ha a tulajdonos és az elővásárlási jog jogosultja egyezséget köt az eladóval arra nézve, hogy elővásárlásra jogosult csak az elővásárlási joggal terhelt ingatlanra érvényesíti elővásárlási jogát.

Ha a jogosult ajánlatot tesz a megvásárolni kívánt földre és az ellenszolgáltatás mértéke, az esetben a tulajdonos döntésétől függ, hogy az ellenajánlatot, amely csak az elővásárlási joggal terhelt ingatlanra vonatkozik, elfogadja vagy nem. Ha az elővásárlási jog kötelezettje az eladó elfogadja az elővásárlási jogosult ajánlatát, azt hogy csak az elővásárlással terhelt ingatlanra nézve jöjjön létre szerződés, úgy a jogosult elérte célját, de ez már kívül esik a dologösszességre fennálló elővásárlási jog gyakorlásának körén.

Megegyezés hiányában az elővásárlási jog jogosultja csak akkor tudja érvényesíteni jogát az elővásárlási jogával érintett fölrészletekre, ha be tudja bizonyítani, hogy a földeknek dologösszesség részeként való átruházásával, a tulajdonos joggal való visszaélést követ el. A bíróság előtt azt kell bizonyítani, hogy az együttes értékesítésre visszaélésszerűen, az elővásárlási jog kijátszása érdekében került sor.⁴¹

Az új jogszabályi tényállás mellett azonban az elővásárlási jog kijátszását aligha lehet bizonyítani. Amennyiben a dologösszesség kialakításának objektív feltételei fennállnak, úgy nem kell vizsgálni annak racionalitását vagy gazdaságilag elfogadható magyarázatát, hogy miért kerülnek az ingatlanok együttes értékesítésre. A valós jogalapját a tulajdonos(ok) kiterjesztési jogának a törvény teremti meg, ettől kezdődően a tulajdonosnak nem kell bizonyítania, hogy a megmaradó ingatlanait csak alacsonyabb áron vagy egyáltalán nem tudná értékesíteni. A tulajdonostól nem várható el, hogy külön-külön kísérelje meg az ingatlanok értékesítését, kockáztatva azt, hogy egyes önmagukban használhatatlan ingatlanok végül eladhatatlanná válnak.⁴²

3.4. Egy szerződés – egy/vagy több eladó és egy/vagy több vevő

A dologösszességre vonatkozó adásvételi szerződések kétszemélyes kötelek, de a kétszemélyes kötelelem nem mindig jelent két személyt. Lehetséges, hogy a kétszemélyes kötelelem ugyan azon érdekállásán (eladó és/vagy vevő) több személy (eladók és/vagy vevők) osztozik.⁴³

megállapodás akkor feltétele a szerződés létrejöttének, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötöni.

⁴⁰ Lásd 2013. évi CCXII. törvény 19. §-a, Ptk. 6:222. § (1) és (4) bekezdése, az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontja alapján, ti. a polgári jog sem tekinti létrejöttnek a szerződést az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között a vételi ajánlat nem teljes körű elfogadása esetén.

⁴¹ EBH 2010. 2226 számú döntés.

⁴² Kúria Kfv. 37.347/2020 számú döntés.

⁴³ VILLÁNYI László: *A kötelelem alanyai. Magyar magánjog. Kötelmi jog. Általános.* Grill Könyvkiadó, Budapest, 1941. p. 110.

Az egy „*érdekálláson állóknak*” együttes jogosultsága, illetve kötelezettsége van. Az ebbe a csoportba tartozó többalanyú kötelekre az a jellemző, hogy a kötelelem tárgya, azaz a szolgáltatás egységet képez, úgy azonban, hogy meghatározott arány vagy egyéb szempont szerint meg van osztva a kötelemben szereplő több jogosult, illetve kötelezett között. Együttes jogosultság esetében az alanyok kapcsolata viszonylag laza, mert csak a szolgáltatás egysége fűzi őket egybe.

A téma befejezéséül azt vizsgáljuk, hányan osztozhatnak egy érdekálláson a földekre, mint dologösszességre vonatkozó adásvételi szerződés esetében.

A földforgalmi törvény szerint a szomszédosság dologösszességet kiváltó tényező. A szomszédos földek szükségképpen több tulajdonoshoz kötődnek. Ennek megfelelően egy szerződésben – az eladói oldalon – több alany részvétele kézenfekvő és megengedett volt a korábbi és a hatályos szabályozás szerint is. A törvényben meghatározott ilyen fizikai tulajdonságú földek együtt értékesíthetők valamilyen gazdasági cél, például a nagyobb haszon elérése érdekében. Tiltó rendelkezés hiányában nem volt és nincs akadálya annak, hogy több, egymással földszomszédos tulajdonos egy szerződésben, dologösszességként adja el földjeit.

A szerződésben az egyes vagyonelemek ellenértékét az eladók külön-külön is megjelölhetik, de nincs gátja annak, hogy a felek egy szerződésben több föld – a dologösszesség – vételárát egy összegben, egybefoglalt vételáron határozzák meg.⁴⁴

Nem volt ilyen egységes megítélése a több tulajdonos tulajdonát képező nem szomszédos földeknek, amikor a tulajdonosok egy másik fizikai jellemző, az egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartozás alapján kívánták dologösszességként értékesíteni földjeiket.

A Kúria által felülvizsgálati eljárásban elbírált BH 2018. 289. számon közzétett ügyben ilyen kérdésében kellett az eljáró bíróságoknak állást foglalniuk.

A tényállás szerint I. és II. eladók regisztrált földművesek, mezőgazdasági üzemközpontjuk a közös tulajdonukat képező ingatlanban volt bejelentve. Eladók adásvételi szerződést kötöttek az alperesi beavatkozó vevővel, melynek értelmében az I. és II. eladók kizárólagos tulajdonát képező ingatlanokat egybefoglalt vételár útján értékesítették, arra tekintettel, hogy az ingatlanok egyazon mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak. Az I. fokú bíróság az eladók és a beavatkozók között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. A határozat indokolása szerint a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése alapján az egybefoglalt vételáron történő eladáshoz nem elégséges a mezőgazdasági üzemközpontúság, hanem a törvény azt is megköveteli, hogy az egybefoglalt vételáron eladásra kerülő területek a mezőgazdasági üzemközponthoz tartozzanak. A bíróság álláspontja szerint az utóbbi feltétel akkor teljesül, ha a földművest a tulajdonjoga alapján a rendelkezési jog is megilleti. Az eladók és a vevő az eladók tulajdonát képező ingatlanok vonatkozásában nem külön állapították meg az egybefoglalt vételárat, ezért a bíróság álláspontja szerint az adásvételi szerződés jóváhagyására nem kerülhetett sor.

A Törvényszék az I. fokú bíróság ítéletét – helyesen – megváltoztatta, a felülvizsgálati eljárásban a Kúria is osztotta a II. fokú bíróság álláspontját. Az indokolások szerint a földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében a földek tulajdonságai és nem a tulajdoni viszonyaik alapján ad lehetőséget a szomszédos, illetve az egy üzemközponthoz tartozó földek egybefoglalt vételáron történő eladására.

⁴⁴ BDT 2016. 3545. számú döntés.

E jogszabályhelyet a földforgalmi törvény 5. § 21. pontjában foglalt rendelkezésével egybevetve nem vezethető le olyan jogalkotói cél, hogy vételár egybefoglalt meghatározására csak azon ingatlanok tekintetében kerülhetne sor, amely ingatlanoknak ugyanaz a tulajdonosa.⁴⁵

A hatályos szabályozás a földek egységes, egy regisztrált földműves által megvalósuló földhasználatát tekinti olyan fizikai tulajdonságnak, amely dologösszességet indukálhat. Ebben az esetben a dologösszesség azért alakul ki, mert a dologösszességbe tartozó földekre nézve egyes tulajdonjogi részjogosítványok (birtoklás, használat) egységesen kezeltek, ezt az egységet a dolgok egységes, egy személyhez kötődő használata teremti meg. Azok az eladók lehetnek résztvevői eladói oldalon a többalanyú kötelelemnek, akik földjét azonos földműves használja. Ebben az esetben a dologösszesség személyi alapon alakul ki.

Amíg eladói oldalon megvalósuló többalanyúság – a földforgalmi törvény céljának megfelelően – esélyt ad a kisbirtokok egyesítésére és ezzel az élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok létrehozására, ez nem minden esetben mondató el a vevői oldalon megvalósuló többalanyúságra.

A kúria egy korábbi döntésében a Ptk. elővásárlással összefüggő rendelkezései,⁴⁶ továbbá az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény alapján elvi érveléssel mondta ki, hogy az együttes értékesítés eredménye ténylegesen csak az lehet, hogy az együtt meghirdetett ingatlanokat egyetlen vevő, vagy egy elővásárlásra jogosult szerzi meg.⁴⁷

A Kúria döntésének jogalapját a földforgalmi törvény 2020. VII. 1-től kezdődően hatályba lépett módosítása⁴⁸ alapvetően változtatta meg. A hatályos szabályozás – az ismertett határozattal ellentétben – pontosan arra ad lehetőséget, hogy ne egyetlen vevő, vagy egyetlen elővásárlásra jogosult gyakorolhassa jogosultságát, hanem több jogosult egy elfogadó jognyilatkozatban közösen is élhessen vételi, illetve elővásárlási jogával. A hatályos rendelkezés szerint ez független attól, hogy a vételi ajánlat egy vagy több földrészletet tartalmaz. A visszaélések elkerülése érdekében az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak közül azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll.⁴⁹

Az vitathatatlan, hogy a földforgalmi törvénynek az elővásárlási jogot szabályozó 18–22. §-beli kógens rendelkezései nem a többalanyú kötelemekre vonatkozó részletszabályok. Ahogyan azt kifejtettük együttes jogosultság esetén az alanyok kapcsolata laza, mert csak a szolgáltatás egysége fűzi őket egybe. Úgy is fogalmazhatunk, hogy a felek között alkalmi érdekszövetség áll fenn.

Ezért elengedhetetlen, hogy a szerződésben az alanyok részletesen meghatározzák, hogy a dologösszességre vonatkozó adásvételi szerződés milyen feltételek megjelölésébe. Részletes szerződési előírások hiányában szükség lesz arra, hogy a bíróság esetjogban általánosítva alakítsa ki a többes alanyok közötti jogviszony tartalmát.

⁴⁵ BH 2018. 289. számú döntés.

⁴⁶ Ptk. 5:81. § és 6:222–6:223. §§.

⁴⁷ PJD 2019. 3. számú döntés.

⁴⁸ 2020. évi XL. tv. 83.§ (3) bekezdés.

⁴⁹ Fftv. 19. § (6) bekezdés.

5. Összegzés

A birtokpolitikai preferenciák érvényre juttatásának egyik eszköze az elővásárlási jog intézménye. Ezért a földre vonatkozó elővásárlási jog jogosultjának védelme főszabályként primátust élvez az egybefoglalt vételár mellett megvalósuló adásvétellel szemben.

A Legfelsőbb Bíróság korábbi eseti döntésében még arra mutatott rá, hogy a tulajdonos az elővásárlási jogot nem kerülheti meg – nem játszhatja ki – azzal, hogy az elővásárlási joggal terhelt dolgot egy másik dologgal együtt adja el és a vételárat együttesen állapítja meg. A döntés úgy szólt, hogy az elővásárlásra jogosulttal a kapott vételi ajánlatot „megbontva” kell közölni, annak érdekében, hogy a jogosult elővásárlási jogát gyakorolni tudja.⁵⁰

Azt is megjegyezte azonban a bírói testület, hogy az elővásárlási jog megkerülésének általános tilalmával szemben előfordulhat olyan élethelyzet, amikor több – jogilag egyébként különálló – vagyontárgy együttes értékesítése gazdaságilag indokolt lehet.

A jogalkotó a földforgalmi törvényben úgy ítélte meg, hogy akkor engedhető meg az elővásárlási jog gyakorlásának megnehezítése, akkor jelenik meg az elővásárlási jog korlátozásának gazdasági indokoltsága, ha az adásvétel tárgyát képező földek gazdasági egységet képeznek. A föld esetében törvény határozza meg azokat az objektív feltételeket, amelyek fennállása esetén a felek egyező akaratnyilvánítással a gazdasági egységet képező dologösszességre egybefoglalt vételár kikötésével adásvételi szerződést köthetnek.

A szabályozás hiányossága, hogy megengedi ugyan az adásvételi szerződésben a többes alanyok részvételét vevői oldalon is a dologösszesség fennállása esetén, azonban a jogalkotó a törvény alapján létrehozható tényálladékhöz további fogódzót nem ad, ezért ahogyan eddig is, úgy a jövőben is szükség lesz a bírói jogfejlesztő értelmezésre.

⁵⁰ Bírósági Határozatok 1984/270.számú döntés.