



DOKTORI MŰHELYTANULMÁNYOK 2023

**Széchenyi István Egyetem
Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola**



DOKTORI MŰHELYTANULMÁNYOK 2023 –
DOCTORAL WORKING PAPERS 2023

Szerkesztette: Dr. habil. Bartkó Róbert PhD, habilitált egyetemi docens

Győr, 2023

**DOKTORI
MŰHELYTANULMÁNYOK
2023 –
DOCTORAL WORKING
PAPERS 2023**

**Szerkesztette:
Dr. habil. Bartkó Róbert PhD,
habilitált egyetemi docens**



UNIVERSITAS–GYŐR Nonprofit Kft.

Szerkesztette: **Dr. habil. Bartkó Róbert PhD, habilitált egyetemi docens**

Lektorok: **Dr. habil. Bartkó Róbert PhD, habilitált egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Bűnügyi Tudományok Tanszék), Dr. habil. Ferencz Jácint PhD tanszékvezető habilitált egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Munkajogi és Szociális Jogi Tanszék), Dr. Ganczer Mónika PhD egyetemi docens, tudományos és nemzetközi dékánhelyettes (SZ-DF ÁJK Nemzetközi és Európai Jogi Tanszék), Dr. Hatwagnerné Dr. Kovács Viktória PhD egyetemi adjunktus (SZE-DF ÁJK Kereskedelmi és Agrárjogi Tanszék), Dr. Hulkó Gábor PhD, egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Közigazgatási és Pénzügyi Jogi Tanszék), Dr. Karácsony Gergely PhD, egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Alkotmányjogi és Politikatudományi Tanszék), Dr. Kecskés Gábor PhD, egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Nemzetközi és Európai Jogi Tanszék), Dr. Kelemen Roland PhD, egyetemi adjunktus (SZE-DF ÁJK Jegtörténeti Tanszék), Dr. Keserű Barna Arnold PhD, tanszékvezető egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszék), Dr. Knapp László PhD, egyetemi docens, oktatási ügyekért felelős dékánhelyettes (SZE-DF ÁJK Nemzetközi és Európai Jogi Tanszék), Reiderné Dr. Bánki Erika PhD, egyetemi docens (SZE-DF ÁJK Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszék)**

A kötet az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében jelent meg.

ISSN 2064-1788

© UNIVERSITAS-GYŐR Nonprofit Kft.

Kézirat lezárva: 2023

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a mű bővített, illetve rövidített változata kiadásának jogát is. A kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül sem a teljes mű, sem annak része semmiféle formában nem sokszorosítható.

Kiadja az UNIVERSITAS-GYŐR Nonprofit Kft.

Felelős kiadó a Kft. mindenkori ügyvezetője.

Műszaki szerkesztő: Nagy Zoltán

Készült a Palatia Nyomda és Kiadó Kft. nyomdájában.

Felelős vezető: Radek József

TARTALOMJEGYZÉK

Előszó.....	7
ALBERT ANDRÁS - A 16. századi genfi igazságszolgáltatás Szervét Mihály polihisztor perében és elítéltetésében (1553).....	8
ÁRVAI GERGŐ - A spekulatív célú földszerzések gyakorlati kérdései.....	21
BÓKA ZSOLT - Egyházjog az Új Emberben (1949-1956).....	33
BRESZKOVICS BOTOND - Gondolatébresztő az ingatlanok helyzetéről a Metaverzumban.....	47
BUDAI PÉTER - Guy Fiti Sinclair elméletének alkalmazása az Európai Unióra – Az uniós jog elsőbbsége mint esettanulmány.....	58
RÓBERT FORSTNER - Victim protection as an area of judicial cooperation in criminal matters.....	68
HALMAINÉ HORVÁTH EVELIN ANNA - Az Európai Unió támogatási rendszere.....	76
HÉVÍZI ENIKŐ - Az igazság kikényszeríthető? – A kihallgatás módszertani evolúciója.....	91
IREM NUR ÜSTÜNTAY - Examination of Turkish Land Registry Law From The Perspective of Transnational Acquisition of Real Estate By Foreign Legal Person.....	102
IZSÁK-SOMOGYI KATALIN - Az alkotmány és az alaptörvény mint emlékeztetvény – az alkotmányos identitás és a történeti emlékezeti kánon kapcsolata.....	112
KASUBA RÓBERT ISTVÁN - A Házassági Törvény (1894.évi XXXI. tc.) megalkotása és Grosschmid Béni szerepe a munkálatokban.....	124
BETTINA KOZÁK - Administrative Law of the European Union.....	138
ANDREA KUHL - Jerome Frank Judgment before the tribunal of the mind (Selected Writings) – Legal Realism and Some Practical Issues in the Application of Criminal Law.....	151
MÁNYA PETRA BÍBORKA - Gyermekoktatáshoz való joga a magyar és román jogrendszerben.....	160

MENYHÉRT ENIKŐ - A fogvatartottak reintegrációja, különös tekintettel a reintegrációs őrizetre.....	171
ÓDOR ÉVA - A devizahiteles szerződéseket érintő joggyakorlat elemzése.....	182
PAYRICH ANDRÁS GYÖRGY - Szemelvények a büntetés-végrehajtási jog hazai történetéből.....	195
PÁLFAY SZILÁRD - Az agrártámogatások helye és szerepe a közösségi politikák és az agrárjog rendszerében.....	204
PRÉM KATA ZSÓFIA - A divatipari cikkek lehetséges szerzői jogi védelme a jelmezek analógiáján keresztül.....	214
RÁMHÁPNÉ RADICS KATALIN ADÉL - Helyi önkormányzatok az alkotmánybíróság előtt.....	225
SZABÓ KINGA - A közbeszerzési szerződések módosításának különös kihívásai válság idején, két jogeseten keresztül	235
SZABÓ TAMÁS - A fintech szektor szabályozási formái az uniós jogban.....	251
SZÖLLŐSI-BARÁTH SZABOLCS - Pótmunkamegrendelés a közbeszerzési szerződések teljesítése során.....	262
TAJTI ENIKŐ - Az Európai Unió közigazgatási jogának sajátosságai	273
NGUYEN TIEN DUNG - Labour commitments in the evfta: amendments and supplements to vietnamese law and recommendations	282
TÓTH KRISTÓF - A hátrányos jogkövetkezmények jogintézményével kapcsolatos egyes dilemmák a magyar munkajogban	295
VÁGI KATA FRANCISKA - A fiatalkorúak büntető igazságszolgáltatásáról – Irányok, tendenciák, megoldások az Európai Kriminológiai Társaság szemszögéből	305
ZALAHEGYI ZOLTÁN - The activities of the Hungarians in the Unification Movement in the communist era.....	312

A SPEKULATÍV CÉLÚ FÖLDSZERZÉSEK GYAKORLATI KÉRDÉSEI

Árvai Gergő

*Szégedi Tudományegyetem
Állam- és Jogtudományi Kar
Üzleti Jogi Intézet*

ABSZTRAKT

Az elmúlt évtizedekben a magyar földpiaci árak jelentős mértékben növekedtek. A földárak növekedése, valamint a földből származó, relatíve biztos jövedelem a spekuláns befektetők érdeklődését is felkeltette. Ebből következik, hogy napjainkban nem csupán a földet ténylegesen használni kívánó gazdálkodók szeretnének földtulajdonhoz jutni, hanem olyan személyek is, akik a földre csupán ingatlanbefektetésként, valamint passzív jövedelemforrásként tekintenek. A 35/1994. (VI. 24.) AB határozatban foglaltakkal összhangban („...nevezetesen a föld véges jószág volta - ... korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető- nélkülözhetetlensége, megújulóképesége...”) a jogalkotó a Földforgalmi törvény célkitűzéseiként, valamint a föld adásvételére vonatkozó szerződés helyi földbizottsági állásfoglalása és mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása körében kiemelt célként fogalmazza meg a spekulatív célú földszerzések megelőzését, ennek eszközeként pedig az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását jelöli meg. A jogalkalmazás részéről nem tekinthető egységesnek a spekulatív célú földszerzések megítélése, mivel a vonatkozó jogszabályi rendelkezések lehetőséget teremtenek a szubjektív alapú döntéshozatalra. Jelen tanulmány a spekulatív jellegű földszerzések gyakorlati anomáliáit kívánja górcső alá venni, különös tekintettel a Kúria eseti döntéseire, valamint rámutatni a változó szabályozás egyes anomáliáira.

Kulcsszavak: földszerzések ■ spekuláció ■ Földforgalmi törvény ■ Kúria eseti döntései

I. BEVEZETŐ GONDOLATOK

A rendszerváltozást követően a földtulajdonosi és földhasználati struktúra alapjaiban átalakult hazánkban. A korábban állami vagy termelőszövetkezeti tulajdonban, illetve használatban lévő földek jelentős része ismét természetes személyek tulajdonába, illetve használatába került. A földtulajdoni viszonyok kárpótlás és részarány-tulajdon kiadás jogcímeik szerint kerültek rendezésre. Kárpótlásra 2,3 millió hektár földterületet jelöltek ki, amelyből kb. 700 000 személy részesült, a földkiadásra kijelölt 3,4 millió hektárnyi területből kb. 2 000 000 fő jutott

földtulajdonhoz.¹ A tulajdoni viszonyok rendezése idején került megalkotásra a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, amely a földforgalom alapvető szabályait fektette le.

Tekintettel a termőföld speciális jószág jellegére („...nevezetesen a föld véges jószág volta - ... korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető- nélkülözhetetlensége, megújulóképessége...”),² a jogalkotó speciális szabályokról rendelkezett, a termőföld korlátozottan forgalomképes jószágként jelent meg a jogrendszerben. „Az állam egyre nagyobb szerepet vállalt a földpiac befolyásolásában és egyre gyakrabban avatkozott a privátautonómia viszonyaiba.”³ A földforgalmi szabályaink jelentős változásokon mentek keresztül, de több jogintézmény, úgymint a jogi személyek tulajdonszerzésének tilalma, a megszerzhető föld nagyságának maximalizálása, a törvényi elővásárlási jogok és számos további rendelkezés hozzájárult a jelenlegi, korlátozott forgalmi jelleg fenntartásához.

A földtulajdoni viszonyok átalakításával és a földforgalmi szabályok megalkotásával megindult a földpiaci forgalom. Az 1990-es évek földpiacát jellemezte, hogy földtulajdonhoz jutni könnyen és olcsón lehetett, hiszen a kárpótlási árveréseken történő szerzésen (és a kérelemre induló földkiadással történő tulajdonszerzésen) túl lehetőség volt az adásvétellel történő földszerzésre is, amely esetén jóval kevesebb szerzési korlátozással kellett számolni akkor, mint napjainkban. Ezen időszak földpiaci árait jól szemlélteti, hogy a kárpótlási árveréseken a kikiáltási ár 3000 Forint/Aranykorona összegről indul, de akár 500 Forint/ Aranykorona értékig volt csökkenthető az induló licitár.⁴ Bobvos Pál 1998-ban megjelent tanulmányában rögzítette, miszerint „A hazai termőföldárak és földbérleti díjak jelenleg messze az Európai Unió színvonala alatt vannak. Az egységnyi átlagos mezőgazdasági termőföld ára Magyarországon ma kb. egyharmcada az Únió átlagának.” Azóta a földárak jelentős mértékben megnövekedtek hazánkban.⁵

Mivel a termőföld jó befektetésnek kínálkozott, ezért a mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozókon túl földspekulánsok is megjelentek a piacon. Bobvos Pál a következőként fogalmazta meg a földtulajdoni viszonyok átrendeződésének gazdasági jelentőségét: „A földtulajdon átrendeződésének két következményét kell kiemelni. Az egyik, hogy a földtulajdonosok számának megnövekedésével a földbirtokok túlzottan elaprózódtak, ez igen nehezé teszi a földterület egy jelentős részén a korszerű gazdálkodást és az európai piacokért folyó versenyben való helytállást. A másik pedig az, hogy a föld jelentős része a mezőgazdasággal nem élethivatásszerűen foglalkozók tulajdonába került, akik földjeiket jelenleg bérbe adják, később a földek eladásával pedig tőkét vonnak ki a

¹ Bobvos – Hegyes, 2019, 26.

² 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

³ Bobvos, 2021, 56.

⁴ Bobvos – Hegyes, 2019, 24.

⁵ Forrás: KSH.hu: A szántó ára és földbérleti díja...

mezőgazdaságból és ezáltal növelik annak termelési költségeit.”⁶ Az 1998-ban megfogalmazott problémák napjainkig is meghatározzák az agrárium működését. A felaprózódott birtokstruktúra továbbra is béklyót jelent a magyar mezőgazdaságnak, hiszen a közelmúltban elfogadott jogszabályok⁷ ellenére az osztatlan közös földtulajdon anomáliája még mindig rendezetlen, továbbá a gazdálkodók földhöz jutását továbbra is nehezítik a jelen tanulmány keretében vizsgált, spekulatív célú földszerzések.

II. A SPEKULATÍV CÉLÚ FÖLDSZERZÉSEKRŐL

A jogalkotó kiemelt célkitűzésként tekint a spekulatív földszerzések megelőzésére, amely alapvető érdeke az agrárium szereplőinek. Adódik a kérdés, mit tekintünk spekulatív célú földszerzésnek. A köznyelvben a spekuláció a jövőben nagy vagy könnyű vagyoni előny szerzésével kecsegtető ügylet, amely tisztességtelennek, bizonytalanak mutatkozik.⁸ A kérdést nehezíti, hogy egy konkrét ügyben a vevő vagy az elfogadó nyilatkozatot tevő fél szerződéskötést megelőző, múltbeli tevékenysége, jogügyletei, a közeli hozzátartozói és az általa folytatott gazdálkodás, valamint további egyéb tényezők alapján szükséges megállapítani azt, hogy az adott földszerzés mögött meghúzódó motiváció mennyiben irányulhat a jövőbeni, pejoratív értelemben vett nyereszkesedésre.

A spekulatív célú földszerzések megelőzését agrártörténeti előzmények is indokolják. A gazdálkodók számára évszázadok óta fennálló kíváncsi, hogy a föld tulajdonjoga azé legyen, aki a földet saját kezével műveli. Ez sem az 1848-as polgári átalakulást követően, sem az 1945. évi földosztás után, de az 1989/90-es rendszerváltozást követő földtulajdoni viszonyok átalakítása⁹ nyomán sem valósult meg,¹⁰ napjainkban is beteljesülésre vár. Kovách Imre szerint „... a föld tulajdonjogának és használatának szerkezete, valamint a tulajdon és a használati jog jelentős mértékben különbözött az agrártörténet minden korszakában, és ez így van jelenleg is,”¹¹ továbbá „... föld tulajdonosa és a föld tényleges megművelője egyetlen korszakban sem volt feltétlenül ugyanaz a jogi vagy magánszemély”.¹² Mindebből következik, hogy a jogalkotó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) preambulumban akként rendelkezik, hogy „... a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését; a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen; a földművesek részére az önfoglalkoztatás a

⁶ Bobvos, 1998, 8.

⁷ 2020. évi LXXI. törvény és 647/2020. (XII. 23.) kormányrendelet.

⁸ Forrás: A magyar nyelv értelmező szótára.

⁹ Bézi-Farkas et al., 2006, 62-73.

¹⁰ Tanka, 1999, 145-150., 194-204.

¹¹ Kovách, 2019, 248.

¹² Győri – Kovách, 2022, 60.

korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát; stb...”.¹³ Mindezen célok elérésének egyik feltétele, hogy a föld tulajdonjoga azt illesse, aki a földet ténylegesen maga használja. A jelenlegi földhasználati struktúra komoly anomáliája a nagyüzemek erőteljes túlsúlya,¹⁴ amely a kis- és közepes gazdaságok fejlődésének egyik akadályát képezi. Tanka Endre gondolatait osztva, a torz birtokstruktúrából és a nagybirtokrendszer dominanciájából számos negatív hatás levezethető.¹⁵

Mivel a termőföldpiac keresleti oldalán a befektetők is megjelentek, ezzel egyrészt a gazdálkodókat szorítják ki a földszerezésből, másrészt árfelhajtó hatást teremtenek a piacon, éppen ezért a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyása körében megtagadással élhet, túlzó árra hivatkozva. Ezen árfelhajtó hatás nemcsak adásvétel, hanem haszonbérlet esetében is megjelenhet, mivel a haszonbérleti díj jelentősen növeli a termelés állandó költségeit.¹⁶ Szintén a spekulatív földszerezés körébe sorolhatók azon földszerezés is, ahol a spekuláns célja az adott földterületen egy építési beruházás megvalósítása, amely csökkenti az országos termőföldalapot.¹⁷

A spekulatív célú földszerezés mozgatórugója két tényezőből tevődik össze. Egyrészt a termőföld nominálértéke jellemzően növekedik. A KSH adatai szerint amíg 2010-ben egy hektár szántó átlagára kb. 500 000 Ft volt hazánkban, addig 2020-ra már kb. 1 700 000 Ft/ hektár értéken cseréltek gazdát a szántók, napjainkban ez az összeg 2 000 000 Ft/hektár feletti összegre tehető.¹⁸ A másik gazdasági tényező, hogy egy befektető részéről a tulajdonszerzést és használat átengedését követően a föld szinte egyáltalán nem igényel anyagi ráfordítást a tulajdonos részéről. A földforgalmi előírások pont ezen földspekuláció megelőzése érdekében írják elő a saját használat követelményét.¹⁹

III. A SPEKULATÍV CÉLÚ FÖLDSZERZÉSEK MEGELŐ-ZÉSÉNEK ELMÉLETE

A spekulatív célú földszerezés megelőzése a földforgalmi eljárás során két szereplőnek, a helyi földbizottságnak és a mezőgazdasági igazgatási szervnek²⁰ a feladat- és hatásköre. A helyi földbizottság a „köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, valamint (...) beszerzett információk együttes mérlegelése”²¹ szerint kell, hogy kialakítsa az álláspontját. A törvény indokolása rögzíti, hogy „nincs szükség olyan szintű szakértői bizonyításra, mint amelyet akár egy közigazgatási, akár egy polgári jogi jogvita megkövetel. A helyi földbizottság ugyanis a társadalmi

¹³ 2013. évi CXXII. törvény, preambulumban.

¹⁴ Forrás: G7.hu: A gazdálkodók két százaléka használja...

¹⁵ Tanka – Molnár, 2011, 20-24.

¹⁶ Andréka, 2010, 17.

¹⁷ Bobvos, 1996, 78-79.

¹⁸ Forrás: KSH.hu: A szántó ára és földbérleti díja...

¹⁹ 2013. CXXII. törvény 13. § (1) bekezdés.

²⁰ Gyurán, 2021, 2-5.

²¹ 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés.

kontrollt gyakorolja a földpiac felett. (...) A mérlegelési jogkörben hozott döntést azonban nem lehet olyan taxatíván meghatározott feltételekre alapozni, mint amelyeket egy közigazgatási döntés megkövetel.”²² A jogalkotói indokolás előzményeként kiemelendő, hogy a helyi földbizottság állásfoglalása, valamint az ahhoz kapcsolódó jogorvoslathoz való jog nyomán alkotmányossági aggályok merültek fel, amelyet az Alkotmánybíróság vonatkozó határozata²³ zárt le. A helyi földbizottságok működésének fontos mérföldkővet képezte azon jogszabály,²⁴ amely a helyi földbizottságokat ügyféli és kereshetőségi joggal ruházta fel. Egy szintén a közelmúltban kelt alkotmánybírói döntés²⁵ pedig a helyi földbizottságok demokratikus legitimitációját vizsgálta. Mindezek tükrében a jogalkotói indokolás szerint a földbizottság működésének célja a helyi földviszonyokat és a termőföldek forgalmát befolyásolni, amellyel képviseli a helyi közérdeket.²⁶ Álláspontom szerint a spekulatív célú földszerezések megítélése körében kiemelt jelentősége van a helyi földbizottság tevékenységének, hiszen a szubszidiaritás elvére tekintettel az adott ügyre vonatkozóan több információval rendelkezik, mint a vármegyei illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv. A Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései alapján a helyi földbizottság állást foglal arról, hogy a szerződés a spekulatív célú földszerezések megelőzésének megfelelő-e,²⁷ amelynek értékeléséhez bizonyos szempontok²⁸ adottak. A helyi földbizottság az értékelést azonos szempontok mentén vezeti le valamennyi vevő, valamint elfogadó nyilatkozatot benyújtó fél vonatkozásában,²⁹ amely a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására is irányadó.³⁰ Az alapvető probléma, hogy a spekulatív célú földszerezés fogalmi köre nem tisztázott, a megítélésére vonatkozóan a jogszabályi előírások pedig általánosak, amely egy konkrét ügy eldöntése során jelentős mozgásteret enged a szubjektív megítélésre.

A Földforgalmi törvényben 2019 óta található meg a spekulatív földszerezések megelőzésére vonatkozó rendelkezés, amelynek értelmezéséhez a jogszabály indokolásán túl a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tájékoztatója³¹ is segítséget nyújt. Elsődlegesen azt kell megvizsgálni, hogy a termőföld megvásárlása ténylegesen mezőgazdasági célú, vagy inkább beruházási céllal történik-e. A beruházási cél alatt a befektetési szándék értendő, amely egyrésztől jelenthet a földárak növekedésre való spekulációt, másrészt későbbi építési beruházást. Kiemelt jelentősége van a vételár vizsgálatának. Jóllehet, a vételárat elsődlegesen a felek alkufolyamata határozza meg a szerződési szabadság elvéből fakadóan, azonban közjogi korlátként a túlzó vételár

²² 2013. évi CXXII. törvény kommentár.

²³ 17/2015. (VI. 5.) AB határozat.

²⁴ 175/2016. (VII. 1.) kormányrendelet.

²⁵ 3224/2019. (X.11.) AB határozat.

²⁶ 2013. évi CXXII. törvény kommentár.

²⁷ 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § * (1) bekezdés b) pont.

²⁸ 2013. évi CXXII. törvény 24. § (3) bekezdés.

²⁹ 2013. évi CXXII. törvény 25. § (1) bekezdés.

³⁰ 2013. évi CXXII. törvény 28. §.

³¹ Forrás: NAK-tájékoztató: Változások a földforgalmi szabályozásban.

a hatósági jóváhagyás megtagadását vonja magával. A vételár megállapítására irányadó, hogy az észszerű időn belüli, kb. 20 év alatt (erdő kivételével) kinyerhető haszon indexálásával lehetséges. Az indexálás oka a piaci körülmények természetes változása, és a technológiai fejlődésre vezethető vissza.³² 2023. május 1-től lényeges módosítás lép hatályba a vételár vizsgálatát illetően, miszerint „A vételárat aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. (...) Az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell.”³³ A korábbi szabályozás szerint a helyi földbizottság a köztudomású tények, valamint legjobb ismeretei alapján járt el a vételár megítélése során, azonban osztva Valentényi-Szilágyi Bernadett gondolatait: „Az ingatlan forgalmi értéke szakkérdés, így az aránytalanság megállapítása is. Ehhez pedig az alapügyben eljáró bíróságnak szakértőt kellett volna kirendelnie.”³⁴ Szintén megállapítható a spekulációs jellegű vásárlás, ha a vevő osztatlan közös tulajdonban lévő földterületet azért vásárol, hogy később erre alapozva élhessen kedvező ranghelyű elővásárlási jogával. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara előrejelzése szerint a földárak növekedése miatt a beruházási, spekuláns céllal történő földvásárlások száma növekedni fog.

IV. SPEKULATÍV CÉLÚ FÖLDSZERZÉSEK A KÚRIA JOG-GYAKORLATÁBAN

Feltevésém szerint a spekulatív célú földszerzések megítélése nem tekinthető egységesnek a jogalkalmazásban. A Kúria néhány releváns, a közelmúltban kelt szemelvényén³⁵ keresztül szeretném bemutatni egyrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatához kapcsolódó jogalkalmazási kérdéseket, másrészt a Kúria egyes lényegi megállapításait. A Kúria 2019-ben kelt, „*A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata*” tárgy körében felállított joggyakorlat-elemző csoportja összefoglaló véleményéből általánosságban megállapítható, hogy ezen ügyek ítélkezési gyakorlatának egységesítésére való törekvés folyamatos. A vizsgált ügyek egyik fontos közös motívuma, hogy sokszor eljárási szabálysértések megítélése képezi a döntések alapját. A spekulatív célú földszerzések megállapítása körében a helyi földbizottság, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv a földhasználati viszonyokat, a személyes jellegű munkavégzést, valamint egyéb személyes körülményeket vizsgálva hozza meg, illetőleg kellene meghoznia döntését.

A BH2022. 279. számú döntés elvi éllel mondta ki, hogy a helyi földbizottság csak abban foglalhat állást, hogy a szerződés megkötését az elővásárlásra jogosulttal vagy a vevővel támogatja-e, közöttük nem rangsorolható, és állásfoglalásával nem

³² 2013. évi 24. § (3) bekezdés ha) alpont.

³³ 2022. évi LXVII. törvény 30. § (2) bekezdés.

³⁴ Valentényi-Szilágyi, 2017, 24-25.

³⁵ BH2022. 279., Kfv.III.37.605/2017/7., Kfv.IV.37.465/2017/5., Kfv.II.37.124/2018/7., Kfv.II.37.134/2020/5., Kfv.II.37.594/2017/4., Kfv.II.37.044/2021/6., Kfv.III.37.355/2021/7., Kfv.III.37.183/2022/8. számú döntések.

ronthatja le a törvényi elővásárlási sorrendet, amely a spekulatív célú földszerzések vonatkozásában kiemelt jelentőséggel bír. A Kúria Kfv.III.37.605/2017/7. számú eseti ügyéből lényeges azon megállapítás, hogy a helyi földbizottság részéről spekulatív földszerzés megelőzését szolgáló feladat teljesítéséről akkor lehet beszélni, ha alátámasztásra kerül, hogy a vevői vagy elfogadói nyilatkozatot benyújtó fél magatartása igazoltan ezt célozta.

A Kfv.IV.37.465/2017/5. számú ítéletében a Kúria állást foglalt a spekulatív jellegű „nem indokolható gazdasági szükséglet” és a „felhalmozási cél” mint a tulajdonszerzést kizáró körülmények konkrét tényállás szerinti megvalósulásáról. A kapcsolódó tényállás szerint a helyi földbizottság által támogatott földszerző 25%-nál nagyobb üzletrésszel rendelkezett az adásvétel tárgyát képező ingatlanon földhasználóként bejegyzett gazdasági társaságban, amelynek földhasználati joga 2028. év végéig áll fenn. A Kúria megállapította, hogy a földszerző a gazdasági társaságban való tagi minősége okán kvázi saját földhasználónak minősül, míg az elfogadó nyilatkozatot benyújtó fél saját földhasználata a földhasználati szerződések időtartama miatt, annak lejártáig kizárt lenne, ezért esetében felhalmozási cél valósulna meg. Kiemelte a Kúria, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései bizonytalan jogfogalmakat tartalmaznak, ezért döntése meghozatalakor „a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás” mint jogpolitikai cél megvalósulását tartotta szem előtt, előtérbe helyezve a közvetlen használaton alapuló tulajdoni viszonyok kialakulásának elősegítését.

A Kúria Kfv.II.37.124/2018/7. számú döntésének magja eljárási szabálysértésekre visszavezethető. A vizsgált témakör szempontjából a helyi földbizottság állásfoglalása bír relevanciával, amely azért nem támogatta a későbbi felperes tulajdonszerzését, mert a tulajdonában már 240 hektár terület állt, amelyből csak 33 hektár területre rendelkezett bejelentett földhasználattal, így felmerült a spekulatív földszerzés gyanúja. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában megjelölte azt is, hogy a támogatott fél tulajdonában csak 10,7307 hektár nagyságú föld áll, míg a későbbi felperes tulajdonában 240 hektár. Az ügy érdemét ugyan eljárási szabálysértésekre alapozottan döntötte el a Kúria, azonban a helyi földbizottság, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv döntéseiből kiemelendő a földhasználati viszonyok figyelembevétele.

Spekulációs jellegű vásárlás megállapításának lehet helye, ha a vevő osztatlan közös tulajdonban lévő földterületet azért vásárol, hogy később kedvező elővásárlási ranghelyhez jusson. A megismételt eljárás eredményeként meghozott Kfv.II.37.134/2020/5. számú döntéshez kapcsolódó helyi földbizottsági állásfoglalás szerint a későbbi felperessel azért nem támogatták a szerződés létrejöttét, mert a felperes édesapja azon okból ajándékozott tulajdoni illetőséget a fiának, hogy a későbbi elővásárlási jogával élve földtulajdonhoz segítse. Hasonlóképpen a Kúria Kfv.II.37.594/2017/4. számú döntéséhez kapcsolódó helyi földbizottsági állásfoglalás értelmében a földszerzést a spekulatív célzat gyanúja miatt nem támogatták a későbbi felperessel, mivel mind a jelen ügyben érintett vármegye több településén, mind a szomszédos vármegyékben egymástól távoli területeket

vásárolt. Az elaprózódott birtokszerkezet miatt a földek fekvése szerint a későbbi felperes vállalkozókat keres meg a tényleges művelés elvégzésére, mely kizárja a mezőgazdasági munkavégzés tekintetében értelmezendő „megszerzett földjeit saját maga műveli” kitélt. A Kúria döntésében megállapította, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eleget tett a tényfeltárási kötelezettségének, a helyi földbizottsági állásfoglalásban leírtak valósnak bizonyultak.

A nem saját munkavégzés keretében történő földhasználatnak komoly jelentősége lehet a földspekuláció megítélése során. A Kúria Kfv.II.37.044/2021/6. számú döntéséhez kapcsolódó helyi földbizottsági állásfoglalás akként rendelkezett, hogy a későbbi felperes ideje túlnyomó részét Belgiumban tölti, ezért nem tud eleget tenni a saját művelés követelményének. A helyi gazdálkodók úgy vélték, nem tudják felvenni a versenyt a jelentős tőkével rendelkező, helyben ismeretlen felperessel. Az állásfoglalás szerint a felperes földszerzése spekulatív célokat szolgál, átláthatatlan tulajdoni és használati viszonyokat eredményez, szerzésének valódi célja a közeli hozzátartozók jelentős mértékű birtokának növelése. A mezőgazdasági igazgatási szerv ennek alapján megtagadta az adásvételi szerződések jóváhagyását, azonban az elsőfokú bíróság határozatát megsemmisítette, és új eljárás lefolytatására utasított. A felülvizsgálati kérelem nyomán eljáró Kúria döntéséből kiemelendő, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem adott okszerű magyarázatot arra, hogy az alperes által megjelölt és a kamarai állásfoglalást tartalmazó tényelőadásokat miért vetette el, mérlegelése ezzel összefüggésben hiányos.

Szintén a nem saját munkavégzés keretében történő földhasználathoz kapcsolható a Kúria Kfv.III.37.355/2021/7. számú döntése. A helyi földbizottsági állásfoglalás kiemeli, hogy a későbbi felperes tulajdonszerzésének célja nem a helyi saját munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás, hiszen nem gazdálkodik, bevétele többnyire más tevékenységből származik, nem az agrárgazdaságból tartja fenn magát, földjeit nem maga műveli. A termőföld művelésére szolgáló eszközökkel nem rendelkezik, a meglévő földeken okszerű gazdálkodást nem folytat, a földművelésből a területe nagyságrendjéből adódó és elvárható bevételt nem realizálja. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a korábbiakban jelzálogjogot alapítottak, így vélelmezhető, hogy a szerződés a felek tulajdonjog-átruházására vonatkozó megállapodásának jelen idejű érvényesítésére irányul, a mezőgazdasági igazgatási szerv ezért nem támogatta a szerződés létrejöttét, azonban a Kúria végül nem osztotta ezen álláspontot. Végezetül Kúria Kfv.III.37.183/2022/8. számú ügyében a vételár tévesen került meghatározásra, a felperesi kérelemben előadottak szerint befektetési célú, spekulatív földszerzést nem pusztán a kiemelkedően magas, hanem a kiemelkedően alacsony vételár is megvalósít, ha valós földművelés nem húzódik meg mögötte. A Kúria végül helyt adott a kérelemben foglaltaknak, kiemelve, hogy mezőgazdasági igazgatási szervnek kötelessége a helyi földbizottság állásfoglalásának vizsgálata és értékelése, döntése indokairól határozata indokolásában számot kell adnia.

V. A NYITVA ÁLLÓ KISKAPUK

A Földforgalmi törvény a spekuláns célú földszerzések megelőzése érdekében írja elő, miszerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,³⁶ azonban ez nem jelenti azt, hogy ténylegesen saját kezével kellene elvégezni a munkát, és ne köthetne megbízási vagy vállalkozási szerződést más gazdálkodóval. Amennyiben a föld tulajdonjogát megszerző fél a földhasználati nyilvántartás felé bejelenti a földhasználatot, onnantól a saját használat követelménye megvalósul, és jogilag az ő kockázatviselésében történik a gazdasági tevékenység folytatása. Gyakorlati példa, amikor a földtulajdonos szerződést köt egy gazdálkodóval az adott terület művelésére, amelynek keretében minden költséget a gazdálkodó visel, az ellenszolgáltatás pedig a betakarított termés teljes mennyisége. Mivel a földhasználati nyilvántartás szerint a földhasználója a tulajdonos lesz, ezért a jövedelemtámogatási összeget ő kapja meg, amely kvázi haszonbérleti díjként funkcionál, így a mezei leltár kérdése nem érinti a feleket,³⁷ amíg a jogviszony zavartalanul fennáll, hiszen a „bérlő” magának műveli a földet. Álláspontom szerint ez a „bújtatott haszonbérlet” esete, amikor a *de jure* és a *de facto* értelemben vett földhasználó személye elválik egymástól. Értelemszerűen a földforgalmi szabályaink nem ismerik sem az általam rögzített bujtatott haszonbérletet és az ilyen jellegű különbségtételt a földhasználók között, mert egyrészt ennek ellenőrzése lehetetlen feladat lenne, másrészt nem életszerű és elvárható, hogy minden munkaművelethez megfelelő eszközökkel és feltételekkel rendelkezzen egy gazdálkodó. A jog eszköztára csupán addig terjedhet, amíg a jogosult a földhasználati nyilvántartásban jogszerű földhasználóként bejegyzésre kerül, és *de jure* az ő kockázatviselésében történik az adott terület művelése, *de facto* azonban a gazdálkodásból eredő kötelezettségek nem őt fogják terhelni. Ennek körében célszerű visszautalni a Kúria Kfv.II.37.594/2017/4. számú ítéletéhez kapcsolódó helyi földbizottsági állásfoglalásban rögzítettekhez. Az általam bujtatott haszonbérletnek definiált jogügyletnek lehetnek adminisztratív akadályai, úgymint az őstermelői igazolvány kiváltása, különböző képesítések megszerzése vagy éppen az adminisztrációs aspektusok. Álláspontom szerint, ha ezen jogi konstrukció a gyakorlatban nem is kiszűrhető a tulajdonszerzést követően, azonban az újabb földvásárlásoknál helye lehet a spekulatív célú szerzés vizsgálata körében.

Szintén a saját használat követelménye alól nyújt kibúvót a kvázi saját használat esete, ha a földtulajdonos „a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet (...) javára engedi át”.³⁸ (Jóllehet egy mezőgazdasági termelőszervezetnek mint jogi személynek az elkülönült jogalanyiség elvére³⁹ tekintettel nem lehetnek tulajdonosai, csupán az üzletrészeinek vagy részvényeinek.) Ennek tükrében tehát nem szükséges, hogy az adott személy vagy közeli

³⁶ 2013. CXXII. törvény 13. § (1) bekezdés.

³⁷ Kurucz, 2017, 268-271.

³⁸ 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés ab) pont.

³⁹ Szegedi Ítéletábrla Polgári Kollégiumának 2/2005. (VI.17.) véleménye.

hozzátartozója ténylegesen mezőgazdasági tevékenységet végezzen, elegendő a termelőszervezetben fennálló gazdasági érdekelttség, amely konstrukcióhoz pedig kedvező adózási feltételek⁴⁰ is társulnak.

VI. ZÁRÓ GONDOLATOK

Gondolataimat összegezve azon álláspontra helyezkedem, hogy a spekulatív célú földszerzések megelőzése az agrárium egészének az érdekét szolgálja. A helyi földbizottságnak, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnek kiemelt felelősége van a spekulatív célú adásvételek kiszűrésében. A kapcsolódó jogalkalmazási gyakorlat nem tekinthető egységesnek, amelynek elsődleges oka az általános és bizonytalan jogszabályi rendelkezésekre vezethető vissza. Egy konkrét ügy megítélését tovább nehezíti azon körülmény, hogy a szerző fél múltbéli és jelenkori jogügyletei, cselekményei és körülményei alapján kell arról döntést hozni, hogy a jogszerző szándéka a jövőben spekulatív célra irányulhat-e. Álláspontom szerint helyesek azon vizsgálati szempontok, amelyek a szerző fél összesített földhasználatára, valamint a személyes munkavégzés körülményeire koncentrálnak. Mindazonáltal a jogszabályi kiskapuk továbbra is nyitva állnak, amelyek bezárására reális eshetőség nincs. Összegezve megállapítható, hogy a földforgalmi szabályok folyamatos módosításával a jogalkotó törekszik a spekulatív célú földszerzések visszaszorítására. A helyben lakó és a helyben lakó szomszéd fogalmának 2023. január 1. napján hatályba lépett módosításával⁴¹ is ezt kívánta elősegíteni, a gyakorlati anomáliák ellenére.

IRODALOM

- Andréka Tamás (2010): Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdasági versenyképességének szolgálatában. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc.
- Bézi-Farkas Barbara – Csák Csilla – Fodor László – Jasinka Anita – Nagy Zoltán – Olajos István – Orosz Gábor – Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede – Téglásy Péter – Török Géza (2006): *Agrárjog*. Miskolci Egyetem, Miskolc.
- Bobvos Pál – Hegyes Péter (2019): *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai*. Iurisperitus Kiadó, Szeged.
- Bobvos Pál (1996): Az aranykorona és a termőföld-érték. In: *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae: Acta oeconomica*. Szeged.
- Bobvos Pál (1998): A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében. In: *Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica*. Tomus LIV.
- Bobvos Pál (2021): A földre vonatkozó vételi jog a közjog fogságában. In: *FORVM Acta Juridica et Politica*. XI. évf., 2021/3. sz.

⁴⁰ 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.4.1. pontja.

⁴¹ 2022. évi LXVII. törvény 24. § (1) bekezdés.

- Győri Ágnes – Kovách Imre (2022): A települési egyenlőtlenségek új dimenziója: a mezőgazdasági földhasználat-szerkezet. In: *Tér és Társadalom*. 36. évf., 2022/1. sz.
- Gyurán Ildikó (2021): A felek pozíciója földforgalmi eljárásokban. In: *Ingatlanjog*. 2021/2. sz.
- Kovách Imre (2019): *Földhasználat és földtulajdon-szerkezet*. Budapest.
- Kurucz Mihály (2017): *A mezői leltár mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében*. Szeged.
- Tanka Endre – Molnár Géza (2011): *Nem én kiáltok, a föld dübörög... A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről*. Kairosz, Budapest
- Tanka Endre (1999): *Föld és elsajátítás – Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében*. Agroinform Kiadó, Budapest.
- Valentényi-Szilágyi Bernadett (2017): A földforgalmi rezsim kérdőjelei a bírósági joggyakorlat tükrében. In: *Jegyő és Közigazgatás*. 2017/4. sz.

JOGFORRÁSOK

- 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.4.1. pontja.
- 2013. CXXII. törvény preambuluma, valamint a törvény kommentárja.
- 2020. évi LXXI. törvény.
- 2022. évi LXVII. törvény 24. § (1) bekezdés, 30. § (2) bekezdés.
- 175/2016. (VII. 1.) kormányrendelet.
- 647/2020. (XII. 23.) kormányrendelet.

BÍRÓSÁGI DÖNTÉSEK

- 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.
- 17/2015. (VI. 5.) AB határozat.
- 3224/2019. (X.11.) AB határozat.
- Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 2/2005. (VI.17.) véleménye.
- BH2022. 279.
- Kfv.III.37.605/2017/7.
- Kfv.IV.37.465/2017/5.
- Kfv.II.37.124/2018/7.
- Kfv.II.37.134/2020/5.
- Kfv.II.37.594/2017/4.
- Kfv.II.37.044/2021/6.
- Kfv.III.37.355/2021/7.
- Kfv.III.37.183/2022/8.

ONLINE HIVATKOZÁSOK

- A magyar nyelv értelmező szótára. (Elérhető: <https://mek.oszk.hu/adatbazis/magyar-nyelv-ertelmezo-szotara/>. Letöltés ideje: 2023.02.01.).
- KSH.hu: A szántó ára és földbérleti díja vármegye és régó szerint. (Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0069.html. Letöltés ideje: 2023.01.11.).
- G7.hu: A gazdálkodók két százaléka használja a Magyar termőföldek kétharmadát, 2018. (Elérhető: <https://g7.hu/kozelet/20181116/a-gazdalkodok-ket-szazaleka-hasznalja-a-magyar-termofoldek-ketharmadat/>. Letöltés ideje: 2023.01.19.).
- NAK-tájékoztató: Változások a földforgalmi szabályozásban. (Elérhető: <https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/2645-valtozasok-a-foldforgalmi-szabalyozasban/file>. Letöltés ideje: 2022.12.10.).