

## OLAJOS István\* – JUHÁSZ Ágnes\*\*

## A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében\*\*\*

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás és a földhasználati nyilvántartási eljárás általában egymást követő két eljárás. Az ingatlan-nyilvántartási eljárást megelőző eljárás a mező-és erdőgazdasági földek döntő többsége tekintetében a földforgalmi törvény előírásainak betartásának ellenőrzéseképpen egy közigazgatási eljárás előzi meg.

Földforgalmi jogunk folyományaként az agrártámogatások között felmerülhetnek olyan speciális földhasználati problémák, amikor még a tulajdonjog megszerzését megelőzően próbál meg a tulajdoni várományos a föld használatából adódó cselekményéből támogatásokat érvényesíteni. A fenti esetben a támogatás feltétele a jogszerű földhasználat. A cikk későbbi részében azt próbáljuk meg elemezni, hogy a szerződés létrejötte utáni, de még az ingatlan-nyilvántartási eljárást megelőző közjogi váromány<sup>1</sup> megalapozhatja-e a támogatási jogviszony alapjául szolgáló jogszerű használatot?

## 1. A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó tulajdonátszállás klasszikus menete

### 1.1. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása

(a) E közigazgatási eljárásban a következőket kell az eljáró hatóságnak ellenőriznie: a két fél között létrejött átruházás érvényességi tekintetében nincs-e olyan semmisségi vagy a szerződés létre nem jött voltára utaló ok, melyet jogszabályi rendelkezések megsértése miatt jön létre. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának első szakaszában ellenőrzi a megelőző elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárási szabályainak betartását, és a mező-és erdőgazdálkodási föld sajátjakénti használatáról szóló nyilatkozat hitelességét. Ezek után, ha problémát nem talált, és a felek közötti

---

István Olajos – Ágnes Juhász: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use – A mező-és erdőgazdasági földekre vonatkozó földhasználati nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás viszonya a jogszerű földhasználat igazolása kérdésében. *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 164-193 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.164

\* Egyetemi docens, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar Civilisztikai Intézet

\*\* Egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar Civilisztikai Intézet

\*\*\* *A tanulmány az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében valósult meg.*

<sup>1</sup> Kurucz Mihály: Elhanyagolt vagy nem létező jogintézmény: A nyilvántartási bejegyzési váromány, *Közjegyzők Közlönye*, 2016/5, 5-29. A szerző a példában szereplő váromány státusát követő un. bejegyzési várományt elemzi. A továbbiakban: Kurucz 2016.

szerződés közigazgatási jóváhagyását nem kell megtagadnia, meghatározza az érvényes elővásárlási jognyilatkozatot tettek közül, az elővásárlásra jogosultak sorrendjét. Ha a jognyilatkozatot az elővásárlásra jogosult tette, és hibás, nem veszik figyelembe az elővásárlási sorrend összeállítása kapcsán. Ha az eredeti szerződésben szerepel nem megfelelő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat, vizsgálni kell, hogy e miatt nem merül-e fel semmisségi, vagy létre nem jött szerződésre utaló ok.<sup>2</sup> Az elővásárlásra jogosultakra vonatkozó kamarai szerv által kiadott támogató nyilatkozatokat, melyek külön eljárásban megtámadhatóak.<sup>3</sup>

(b) A hatósági eljárás második szakaszában végzi el a mezőgazdasági igazgatási szerv a támogatott személyekkel szemben a kamarai szerv által elvégzett eljárás megismétlését. A végeredmény: a jelentkezők között a szerződés megkötő személy kijelölésére vonatkozó hatósági határozat, és a biztonsági okiraton készült szerződési példányra vonatkozó záradék.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Lásd: Olajos István: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, *Journal of Agricultural and Environmental Law (JAEL)*, 2017/23, 99-103, 112-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91

<sup>3</sup> A helyi földbizottságra vonatkozó földforgalmi rendelkezések a végrehajtási rendeletek hiánya miatt nem léptek hatályba. A földforgalmi törvényben a helyi földbizottságokat településenként rendelte el létrehozni. Azonban maga a földforgalmi törvény rendelkezett úgy, ha nem jönnek létre a helyi földbizottságok, akkor feladatait az agrárkamara helyi szervei látják el. A helyi szervek meghatározásában a kamara alapszabálya az irányadó. Az agrárkamara önálló hatáskörrel és szervezettel rendelkező helyi szerve az agrárkamara megyei elnöksége.

<sup>4</sup> A földforgalmi jogra vonatkozó magyar nyelvű szakirodalom tekintetében lásd: A földforgalmi eljárással kapcsolatos irodalmat lásd alább: Alvincz József: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a *Hitelben*, *Hitel*, 2013/6, 111-121; Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8; Anka Márton Tibor: Egymás ellen ható kodifikációk (Polgári Törvénykönyv és földforgalom), *Gazdaság és jog*, 2015/10, 13-19; Bányai Krisztina: A zsebszerződések ügyési szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71; Bányai: A zsebszerződésekről a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/13, 7-33; Bányai: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *JAEL*, 2016/20, 16-27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati fogalmának jogi korlátai és azok kijátszása*, PhD-Értekezés, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2016; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica*, 2004/3, 1-25; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *Földjogi szabályozások*, Szeged, JATEPress, 2014; Bobvos – Hegyes: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015; Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: Balogh Elemér (szerk.): *Számadás az Alaptörvényről*, Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31-40; Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országba, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 819-832; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31; Csák: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák – Hornyák: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések

jogkövetkezményei, *Östermelő*, 2014/2, 10-11; Csák – Hornyák: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158; Csák Csilla – Nagy Zoltán: Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary, *Zbornik radova Pravnoog fakulteta u Novom Sadu*, 2011/2, 541-549; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: Csák (szerk.) 2010, 115-130; Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra, *JAEL*, 2016/20, 64-77, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.50; Gyurán Ildikó: A földforgalmi törvény bírói gyakorlata, in: *A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. gyakorlati alkalmazása* c. konferencián elhangzott előadás, Miskolci Törvényszék, 2016. október 14.; Hegyes: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207; Holló Klaudia – Hornyák Zsófia – Nagy Zoltán: Az agrárjog fejlődése Magyarországon 2013 és 2015 között, *JAEL*, 2015/19, 73-87; Hornyák Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*, 2014/17, 62-76; Hornyák: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97; Hornyák: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: AJK szekciókiadványa*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos és Nemzetközi Rektorhelyettesi Titkárság, 2016, 131-135; Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (szerk.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47-58; Keller Ágnes: A termőföld (mező- és erdőgazdasági földek) forgalmára vonatkozó új szabályozás ügyészi szemmel, *Ügyészek Lapja*, 2013/6, 191-198; Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből, *JAEL*, 2014/16, 111-127; Kocsis: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258; Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 11-166; Korom Ágoston – Gyenei Laura: The compensation for agricultural land confiscated by the Benes decrees in the light of free movement of capital, in: Láncoș Petra (szerk.): *Hungarian Yearbook of International Law and European Law 2014*, Hague, Eleven International Publishing, 2015, 289-306; Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-130; Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délnyéken 2014*, Újvidék, VMTI, 2015, 120-173; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák (szerk.) 2010, 187-198; Roland Norer: General report Commission III – Scientific and practical development of rural law in the EU, in states and regions and in the WTO, in: Richli, Paul (coord.): *L'agriculture et les exigences du développement durable*, Paris, L'Harmattan, 2013, 367-387; Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom (szerk.) 2013, 121-135; Olajos: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55; Olajos: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek*

## 1.2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás lépései mező-és erdőgazdasági földek esetében

(a) Ezek után kezdődik az ingatlan-nyilvántartási eljárás. Az eljárás végső eredménye annak a határozatnak a meghozatala, mely a polgári jogi értelemben vett tulajdonátzálláshoz vezet.<sup>5</sup> Ennek hatálya jogkeletkeztető, tehát jelen eljárás végén jön létre a szerző személy tulajdonjogának teljessége. Maga az eljárás 3 fő szakaszra osztható. Az első az előkészítő szakasz, melynek eljárási elemei a felek közti szerződés

*Magyarázata*, 2015/3, 17-32; Olajos: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen, *Agrar- und Umweltrecht*, 2017/8, 284-291; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *JAEL*, 2013/15, 101-102; Olajos: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, *JAEL*, 2017/23, 91-116, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.91; Orlovits Zsolt (szerk.): *Földforgalmi szabályozás*, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/6-7, 62-65; Papik Orsolya: “Trends and current issues regarding member state’s room to maneuver of land trade” panel discussion, *JAEL*, 2017/22, 132-145, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.132; Raisz: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák (szerk.) 2010, 241-253; Raisz: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztoszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/1, 109-136; Téglási András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben, *Jogtudományi Közlöny*, 2015/3, 148-157; Szilágyi János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands, *JAEL*, 2017/23, 148-182; Szilágyi: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzése, *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/2 különszám, 569-577; Szilágyi: Rapport général de la Commission II, in: Roland Norer (szerk.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*, 558; Baden-Baden: Nomos, 2017, 175-292; Szilágyi – Raisz – Kocsis: A magyar agrárjog legújabb fejlődési irányai az élelmiszer-szuverenitás szempontjából, *JAEL*, 2017/22, 180-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU’s and other countries’ law into consideration, *Zbornik Radova Pravni Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/zrpfns50-12226; Szilágyi: Das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

<sup>5</sup> Az ingatlan-nyilvántartási eljárás tekintetében lásd: Lugosi József: Az ingatlan tulajdonjoga adásvétel útján történő megszerzésének ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése az ingatlan-nyilvántartási és a közigazgatási hatósági eljárás tükrében, *Magyar Jog*, 2010/2, 94-102; Boros Gizella: Ingatlan-nyilvántartási specialitások és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) összevetése, *Geodézia és Kartográfia*, 2009/4, 24-29; Süliné Tózsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, *Magyar Jog*, 2010/8, 479-487.

létrehozatala, a kötelező ügyvédi közreműködés megbízási, vagy meghatalmazási eleme, a ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltése, és beadása. Ha ez a fázis a kérelmező, vagy az ügyleti képviselő jelenlétében történik, akkor a beadás fázisában a hatóság jelenlévő ügykezelői tevékenységet ellátó kormánytisztviselőjétől beiktatódik egy ellenőrzési fázis, mely az igazgatási eljárási díj befizetését, a soron kívüli eljárás kezdeményezését, és a személyes mentesség feltételeinek igazolását ellenőrzi. A kérelem ellenőrzési részén azt is fel kell tüntetni, hogy az ellenőrzés a kérelmező jelenlétében történt-e. A kérelem második lapján fel kell tüntetni az eljárásban érintett ingatlanok legfontosabb adatait, mely az igazgatási eljárási díj mértékének meghatározásában játszik szerepet.

(b) A hivatali eljárás első szakaszában az említett ügykezelői ellenőrzés összefonódik a kérelem beadásával. Hiányosan kitöltött, és nem megfelelő igazgatási eljárási díjat tartalmazó kérelmet a járási hivatalok földhivatalainak jelentős része nem fogad be. A kérelem átvétele után megtörténik az ügyféli minőségben jelezett kérelmező/képviselő értesítése az eljárás megindításáról, majd a kérelem ügyszámot kap, és a beadás napjának jelzésével feljegyzik az eljárás megindításának tényét-széljegyként a TAKARNET rendszerben.<sup>6</sup> Ezek után kezdődik a hivatali eljárás második szakasza, az ügyintéző eljárása. A szignálás után megállapítják az ügyintéző intézkedésének terjedelmét. Ez attól függ, mekkora a vételár. Meghatározott vételár felett a csoportvezető, vagy az osztályvezető az ügy ura, és ellenőrzi a határozatot, más esetekben a kiadmányozási jog<sup>7</sup> alapján a határozatot az ügyintéző hozza. A járási hivatal részéről kiadott határozatok minden esetben a hivatalvezető aláírásával adják ki.

(c) Az ügyintéző első lépése, hogy volt-e az ügyben soron kívüli eljárás, befizették-e és megfelelő összeggel az igazgatási eljárási díjat, a kérelmező megfelel-e az ügyfél fogalmának, van-e polgári jogi értelemben vett jogalanyisága vagy szerzőképessége, az okirat és a kérelem összeegyeztethető-e egymással, és az okirat megfelel-e a Ptk., az ingatlan-nyilvántartási törvény, és az ágazati jogszabályok alaki és anyagi jogi előírásaival. E körben fontos áttekinteni az ügyintézőnek az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a csatolt mellékletek jegyzékét. Ha a felek közötti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, abban az esetben a földforgalmi jog alanyi jogra vonatkozó, és esetleges alaki követelményeit az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell megvizsgálni, és figyelembe venni. Ellenkező esetben a fenti feltételeket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban már nem kell vizsgálni, erre nézve az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv által elkészített záradékot veszi figyelembe. Az esetleges hiánypótlás, eljárás függőben tartása és az eljárás

<sup>6</sup> Dárdai Sándor: A széljegyzés elmulasztásának joghatálya, Jogtudományi közlöny, 1876, 31., 306. A széljegyzés elmulasztása az elintézési sorrendet (rangsort) nem befolyásolja, közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére azonban alapot adhat: Legf. Bír. Kfv. IV. 37 226/2005, *Közigazgatási-gazdasági döntvénytár*, 2006/5, 26-28.

<sup>7</sup> Takács József: A kiadmányozás és a főnöki ellenőrzés egyszerűsítése, Városi szemle: közlemények a városi közigazgatás és statisztika köréből, 1948/3-4, 267-268.; Pusztahelyi Réka: *Iratkezelési szabályok a földhivataloknál, Ingatlan-nyilvántartási jog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2014, 121-128.

felfüggesztése, mint közbenső intézkedések után a létrejön az elsőfokú határozat, melynek alaki jogereje keletkezteti a tulajdonjogot.<sup>8</sup>

### 1.3. A tulajdonjogon alapuló földhasználat bejegyzése

A bejegyzett tulajdonjoga alapján a 2014. május 2-ától tulajdont szerző akkor használhatja a földjét, ha a bejegyző végzés és a földhasználati bejelentő lap kitöltése után kezdeményezi a megszerzett mező-és erdőgazdasági föld földhasználati nyilvántartási bejegyzését, tulajdonjog jogcímén.<sup>9</sup>

### 1.4. Összegző megjegyzések

Ez a fentiekben jelzett eljárás, ha a felek úgy állapotodnak meg, hogy a vételárat teljes mértékben kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó végzése után fizetik ki, és a terület birtokba adása is a fenti hatósági aktust követően jön létre. Ebben az esetben azonban, ha a klasszikus polgári jog szabályait érvényesítik a felek, az eredeti szerződésben be kell venni kitételként, mi lesz a helyzet akkor, ha az előleget fizető eredeti vevő helyébe elővásárlási jogosult lép. A szerződésben a feleknek meg kell állapodniuk arról, hogy a szerződésből kieső eredeti vevőnek az eladó, vagy az belépő elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni az előleget. Ez a lépés a elővásárlási jog gyakorlása szempontjából is fontos lépésnek minősül, utal a felek közti szerződés feltétele hatályára, és szakmai véleményünk szerint a szerződésből nem mellőzhető.

Ezzel szemben a klasszikus adásvételi szerződésnek négy mellőzhetetlen eleme van. Az eladó, a vevő, a vétel tárgya, és a vételár és annak átszállásának meghatározása. Így ha a vevő személye feltételeként van megjelölve a szerződés szövegében, azt egy szigorú jogértelmezést alkalmazó földhivatali ügyintéző, mint a Ptk. adásvételi szabályainak meg nem felelő szerződést, esetlegesen hiánypótlás kibocsátása nélkül is elutasíthatja. Ezért az eredeti, záradékkal ellátott adásvételi szerződés becsatolása mellett ügyvédi feladat a vevő pontos megjelölése az immár az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak megfelelő adásvételi szerződésben.

A harmadik, földhasználati szerződés alapjául szolgáló szerződés lényeges eleme az adásvételi szerződésre vonatkozó azon nyilatkozat, hogy a vevőnek nyilatkozni kell arról, hogy a megszerzett földet a vevő művelési ágának megfelelően, sajátjaként használja. Ebben az esetben a tulajdont szerző személy, aki egy hektáros terület felett szerez, az maga is földműves, tehát vagy szakképzettséggel, vagy pedig olyan mezőgazdasági tevékenységből származó árbevétellel rendelkezik, mely alapot adhat arra, hogy ténylegesen önállóan végezze a tevékenységét. Önálló használatnak minősülő földhasználatnak számít, ha a tulajdonos valamely bevett jogcímen legalább 25%-os

<sup>8</sup> Az ügyintéző eljárását a Miskolci Járási Hivatal ügyintézési gyakorlatára hivatkozva foglalta össze: Olajos István: Mezőgazdasági nyilvántartások, in: Szilágyi János Ede (szerk.) *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 168-188., a továbbiakban Olajos 2017.

<sup>9</sup> Lásd: Pusztahelyi Réka: Földhasználati nyilvántartás, in: *Ingatlan-nyilvántartási jog*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2014, 117-120; illetve Olajos 2017, 178-183.

saját tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy pedig közeli hozzátartozójának használatába adja, valamely a földforgalmi törvény által elismert használati jogcímen.<sup>10</sup> Tehát a 2014 májusa után szerző tulajdonszerzésének ellenőrzésekor kényszerhasználatra<sup>11</sup> okot adó körülmény, ha az előzőekben felsorolt használókön kívüli, harmadik személyek számára adja használatba a területét. Így a tulajdonjogon alapuló és a ingyenes jellegű használati ügyletek válnak meghatározóvá.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> A szerző fél nyilatkozatának értelmezéséről lásd: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében - bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensis*, 2014/14, 139-158; Csák Csilla – Nagy Zoltán: Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 2011/2, 541-549; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Szilágyi János Ede: Rapport général de la Commission II = General Report of Commission II = Generalbericht der Kommission II in: Roland Norer (szerk.): *CAP Reform: Market Organisation and Rural Areas: Legal Framework and Implementation*. 558. Baden-Baden: Nomos, 2017, 175-292; Szilágyi János Ede – Raisz Anikó – Kocsis Bianka Enikő: A magyar agrárjog legújabb fejlődési irányai az élelmiszer-szuverenitás szempontjából, *JAEL*, 2017/22, 160-201, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.160; Szilágyi János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravni Fakultet (Novi Sad)*, 2016/4, 1437-1451, doi: 10.5937/ZRPFNS50-12226; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

<sup>11</sup> Hornyák Zsófia: A magyar földforgalmi rezsim előírásainak ellenőrzési és szankcionálási rendszere Szilágyi János Ede (szerk.) *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, 304, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 109-117.

<sup>12</sup> Lásd: Olajos István: A földforgalomhoz kapcsolódó szerződések anyagi és eljárási kérdései, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/1, 381-392.

## 2. Amikor a földhasználati bejegyzés megelőzi a tulajdonszerzést

A magyar földforgalmi jogban számos olyan eset is előfordulhat, amikor a földhasználattal teljesen felhagyni kívánó egykori tulajdonos nincs abban a helyzetben, hogy a vevő tényleges teljesítésével meg tudja várni a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának a végét. Ebben az esetben létrejöhet olyan szituáció, amikor a felek a földműves eladó teljes birtoktestét megveszik. Az adásvétel tárgya a mezőgazdasági üzem lesz. A mezőgazdasági üzem elemeként átruházandó ingatlanak minősül nem csak a mező-és erdőgazdasági föld, hanem a földön fekvő, önálló ingatlanak minősülő lakó - és gazdasági épületek is. Ingóként a termelés folytatásához szükséges gépek, és tartozékaik, a gazdálkodáshoz kapcsolódó önálló támogatási egységként nyilvántartott teljes állatállomány. Az adásvétel tárgyai közé tartoznak, bizonyos tevékenységek folytatásához szükséges önálló, termeléstől elválasztott támogatást biztosító vagyoni értékű jogok, és olyan több éves használatot követelő támogatási jogosultságok, ahol a termelési tevékenység megszakadása már kifizetett támogatások visszakövetelésére adnak alapot. Az ilyen jellegű adásvétel dologösszesség jellegéről már a jogtudomány értekezett,<sup>13</sup> de a földforgalmi jogunk még nem kezeli egységesen a kérdést, és számos esetben problémákat vet fel az ilyen szerződés megítélése.

A földforgalmi törvény csak az azonos szerződésbe foglalt több mező-és erdőgazdasági föld eladására vet fel szabályokat. Ebben az esetben az egybefoglalt vételár megítélésénél a mezőgazdasági igazgatási szervnek akkor lehet jóváhagynia az ilyen szerződést, ha a földrészletek szomszédosak, vagy egy üzempontból megközelíthetőek. Ez a feltétel az ilyen esetekben megáll. A szerződő felek azért egy szerződésben ruházzák át az üzem, mint dologösszesség teljes vagyoni állományát, hogy a mezőgazdasági tevékenység folytatása zavartalan legyen.

Az átfutási idő megengedett, és életszerű, bizonyos növénytermesztési tevékenységek folytatásakor, azonban nem életszerű abban az esetben, ha az üzem új tulajdonosának már a birtokba vétel napjától gondoskodnia kell egy teljes állatállomány ellátásáról.

---

<sup>13</sup> Kurucz Mihály: A mezei leltár, mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében, in: Gellén Klára (szerk.) *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*, Szeged: Iurisperitus Bt., 2017, 268-294; Tanka Endre: Mezőgazdasági üzemtörvény a föld nemzeti önvédelmére, *Hitel*, 2014/11, 105-128; Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: Korom Ágoston (szerk.) *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban: Budapesten, 2013. júl. 11-én azonos címmel rendezett konferencia szerkesztett előadásai*, Budapest, Nemzeti Közszerkeleti Egyetem, 2013, 56-76; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-136; Orlovits Zsolt: A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése, *Gazdálkodás*, 2008/4, 368-374; Miko Zoltán: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, *Gazdaság és jog*, 2004/12, 21-24; Süveges Márta: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem jogi szabályozása az olasz jogban, *A budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának actái*, 1990/1, 97-129.



Ebben az esetben teljes mértékben elválnak egymástól az átadás és a birtokbavétel jogi aktusa a tulajdonszerzés aktusától, és a földalapú támogatások igénylésével sem lehet megvárni azt az időpontot, amikor az ingatlanügyi hatóság bejegyzí az új tulajdonost az ingatlan-nyilvántartásba. A következőkben egy példán keresztül próbáljuk meg érzékeltetni a mező-és erdőgazdasági földek tulajdoni és használati szerződéseinek statikáját és dinamikáját, és Eörsi Gyula: A tulajdonátszállás kérdései<sup>14</sup> című művének felhasználásával megpróbáljuk nyomon követni, mikor melyik szereplőnek van joga érvényesíteni a föld használatából eredő vagyoni, jelen esetben támogatási jogokat.

## 2.1. A föld dologösszességként történő átruházása, mint példafelvetés

Példánkban a nyugállományba vonuló tulajdonos a földjei, egyéb ingatlanai, vagyoni értékű jogai, és állatállományát egy szerződésben értékesítette vevő részére. Az állomány üzemeltetésének földekre vonatkozó részét részesművelési szerződés<sup>15</sup> keretében oldotta meg úgy, hogy a szerződés részévé tették a termelésre vonatkozó és a termeléstől elválasztott támogatásokat is. A többalanyú szerződés, termeléshez kötött támogatásaira kizárólag a részes művelésbe adóként bejegyzett tulajdonos volt jogosult, és ő viselte a támogatásigénylés elmaradásából, vagy az ebből származó bevétel elmaradásából származó kockázatot is.

A felek a szerződésben azt is kikötötték, hogy a szerződés alanyainak változása a szerződés hatályát, megfelelő formában történő szerződésmódosítás esetén nem érinti. Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a volt tulajdonos közölte részes művelőivel a szerződésből történő kilépését, és javasolta jogutódjának részesművelésbe adói pozícióba történő bevonását.<sup>16</sup>

A szerződő felek a szerződés módosításába beleegyeztek. Mivel a használati szerződés módosítása sem a szerződés időtartamát, sem pedig a használati díj összegét nem érintette, a módosítás nem volt jóváhagyás köteles, így a szerződésmódosítást a bejelentésétől számított 8 napon bejegyezte a földhasználati nyilvántartást vezető, illetékes földügyi hatóság.

<sup>14</sup> Eörsi Gyula: *A tulajdonátszállás kérdéséről*, Légrádi Testvérek Rt. Budapest, 1947, 125, a továbbiakban Eörsi 1947.

<sup>15</sup> A szerződéstípusok elhatárolására lásd: Bobvos Pál: A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica*, 2002/1-26, 55-79; valamint Olajos István: *A részesművelési szerződés gyakorlati problémái – megjegyzések egy részesművelési szerződés tervezete kapcsán* szakvélemény, 2012, 08.31; Olajos István: A megújuló energiával működtetett távhő rendszerek kialakításának földhasználati és társasági jogi alapkérdései, in: Raisz Anikó (szerk.) *A nemzetközi környezetjog aktuális kihívásai*, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2012, 129-137; Olajos István: A kistelepüléseken létrejövő távhő és termeltetési rendszerek energiajogi problémái, *Magyar Energetika*, 2012/6, 22-27.

<sup>16</sup> Ez a momentum, ha a részesművelési megállapodás nem jár konkrét művelési feladattal, felvetheti az Fftv. 13. §-ába ütköző közjogi érvénytelenség gyanúját. Ezért a már meglévő részesművelési szerződés, és a vevői jognyilatkozat összevetése szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban.

Az adásvételi szerződés jóváhagyása azonban ennél sokkal hosszabb időt vett igénybe, ugyanis a szerződéskötés egy közel 3 hónapos elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárás követte.<sup>17</sup> Az egybefoglalt, és a dologösszesség miatt magas vételár miatt a felek biztosak lehettek abban, hogy az érintett földekre más elővásárlásra jogosult nem fog bejelentkezni. Azonban az értékaránytalanság kérdése a kamarai szerv eljárásában, tekintettel a vétel dologösszesség jellegére, fel sem merült. Ezért úgy egyeztek meg a felek, hogy a vevő a teljes vételárat a szerződéskötés napján kifizeti, az eladó pedig a szerződés megkötésével egyidejűleg megadja a vevőnek a szerződésben érintett ingatlanokra a bejegyzési engedélyt, és a szerződésben szereplő ingó, és ingatlan vagyont a vevő birtokába adja, átruházva a hasznosítás és a gyümölcsöztetés lehetőségeit is. A tényleges birtokbaadás és a bejegyzési engedély tehát a példánkban szereplő termőföldek tekintetében 2014. április végén megtörtént, de a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását megelőző elővásárlás csak július elején fejeződött be. A mezőgazdasági igazgatási szerv pedig 2014. szeptember 30-án engedélyezte az eredeti vevő tulajdonszerzését. Ehhez képest, a közben létrejött, és bejegyzett részművelési szerződés alapján a vevő igényelte meg 2014 júniusában a 2014-es gazdasági évre a földalapú támogatást. Mivel az igénylés időpontjában a vevő még nem volt tulajdonos, ezért érvényes jogcím hiányára hivatkozva az agrár-és vidékfejlesztési támogatási szerv a benyújtott támogatási igényt elutasította. A kérdés, hogy a hatályos földhasználati szabályok szerint, a birtokba lépett, de még tulajdonjoggal nem rendelkező vevő

<sup>17</sup>A mező-és erdőgazdasági földre, de ezt megelőzően a termőföldre is speciális elővásárlási jogok érvényesültek. Az elővásárlási jogok gyakorlása kapcsán lásd: Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2004/1, 393–403; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása. *Acta Universitatis Szegediensis, Acta juridica et politica*, 2014/3, 3–25; Szilágyi János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre, *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, 2005/2, 511–525; Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, *Közjegyzőké közlönye*, 2007/11, 3–14; Pusztahelyi Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban, *Miskolci Jogi Szemle*, 2009/2, 96–111; Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis*, 2014/6, 42–59; Juhász Judit: Az elővásárlási jog gyakorlása általában, és a termőföld értékesítése során: konferencia beszámoló, *Advocat*, 2017/1-2, 26–29; Olajos István: Az elővásárlási és előhasznábérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban, in: Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Leszkoven László – Pusztahelyi Réka (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára*, Miskolc, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, 2015, 375–386; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (szerk.): *Reformator iuris cooperandi – Tanulmányok Veres József 80. születésnapja tiszteletére*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 200; Hornyák Zsófia: Az elővásárlási jog megítélése, mint a tulajdonjog lehetséges korlátozása az alkotmánybíróság szemszögéből, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensis – Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai*, 2014/1, 91–110; Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *Agrár- és Környezetjog*, 2016/20, 5–27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5

jogszerű földhasználónak minősül-e, és mint ilyennek, joga van-e földalapú támogatást igényelni?

## 2.2. A tulajdonátszállás folyamata az említett példánkban

Eörsi Gyula „Tulajdonátszállás” című könyvében a folyamatot egy statikus és egy dinamikus egységben szemléli. A statikus állapot, maga a tulajdonszerű birtoklás. E tekintetében a jog által elismert tulajdonos rendelkezik a dolog használatával, a hasznok szedésére vonatkozó jogosultsággal, beleértve a gyümölcsöztetést is, és a rendelkezés jogával, tehát azzal, hogy a tulajdonjogát, mint egészet, és bármely részjogosítványát másra átruházza.<sup>18</sup> Ingatlanok esetében a tulajdonjog statikáját erősítő intézmény az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, mely ellenkező bizonyításig tanúsítja a bejegyzett jog valós meglétét.<sup>19</sup>

A dinamika tekintetében Eörsi két nagy terület elemzését végzi el. Ezek alapján „intern” hatálya van, tehát kizárólag a felek megegyezése szabályozza, és a jog közvetett eszközökkel sem szólhat bele: a veszélyátszállás, a rendelkezési jogok átszállása, és a vindikációs jog átszállásának kérdésébe. Ezzel szemben a jog kögens szabályai érvényesülnek az alábbiak esetében, így „extern” hatályúvá válik a prioritási időpont, az átruházói hitelezők igényeinek megszűnése, és az átvevői hitelezők igényeinek megnyílta.

A felek tehát teljesen szabadon dönthetik el, mikortól kiviseli a tulajdonátszállás kapcsán a dologból eredő veszélyeket. A felek persze eltérhetnek, de a veszélyviselés, ahogy azt Eörsi is több példájában megerősíti,<sup>20</sup> a dolog tényleges átadásától, illetve ingatlan esetében a birtokbavételtől kezdődően száll át. Peldánkban a veszély mindenképpen a vevőt terheli, ugyanis birtokbavétel időpontja nem tér el a szerződés aláírásának időpontjától.

A rendelkezési jog már összetettebb kérdés. A rendelkezési jog bizonyos elemei átszállhatnak a birtokba lépéssel. Ilyen jognak tekintjük a hasznok szedését, a gyümölcsöztetést, illetve más személynek a gyümölcsöztetésre adott felhatalmazás kérdését. A dologgal történő teljes rendelkezés azonban csak a tulajdonjog teljességének átszállási időpontjában kerülhet átruházásra, a „nemo plus iuris” elve alapján.

A vindikációs jog, tehát az a jog, ha a vevő vagy eladó a tényleges átadást követően harmadik személyek cselekménye során kikerül a dolog birtokából, akkor jog lesz a dolgot visszakövetelni, szintén a felek megállapodásán múlik.

<sup>18</sup> Lásd Eörsi 1947, 12-17.

<sup>19</sup> A közhitelesség, mint alapelv gyakorlati problémáiról lásd: Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, Magyar jog, 2003/5, 257-264; Kurucz Mihály: A nyilvántartás közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, Acta Facultatis Politico-iuridicae Universitatis Scientiarum Budapestinensis de Rolando Eötvös Nominatae, 2003/40, 291-318; Kurucz Mihály: A nyilvántartás közhitelesség tartalmának sokrétűségéről Magyar jog, 2004/6, 321-332; Kurucz Mihály: A jogorvoslatok és a közhitelesség összefüggése a telekkönyvi rendtartásban Jogtudományi közlöny, 2007/4, 173-182; Kurucz Mihály: A jogerőhatás és a közhitelesség jogvédelmi hatásainak kollíziója az 1997. évi CXLI. tv. által szabályozott ingatlan-nyilvántartásban, Magyar jog, 2007/8, 458-468.

<sup>20</sup> Eörsi 1947, 42-45.

A vindikációs jog gyakorlásának kérdését Eörsi több példában is elemezte. A szerződő felek közös érdekeinek előmozdítása miatt, arra a megoldásra jutott, melyet itt is alkalmazhatunk, hogy az a legcélszerűbb, ha a vevőt ez a jog a birtokba lépéstől már megilleti, az eladót viszont a tulajdon-átruházás utolsó fázisáig, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig párhuzamosan illeti. Tehát a vindikációs jog ebben a fázisban mindkét felet illeti, és az a legcélszerűbb, ha az a fél él vele, aki hamarabb észleli a harmadik személy birtokra vonatkozó, érdekeiket sértő birtoklását.

Az extern hatályú tulajdonszerzések közül a prioritási időpont bír jelentőséggel, amiatt, hogy példánkban az eladóval és a vevővel szemben hitelezői igény fennállásáról nem tudunk. A prioritást Eörsi az eladóval szerződést kötő, de birtokba nem lépett vevő, és a jogcím nélkül ténylegesen birtokot szerző, de vételárat ki nem fizető második vevő példájával érzékelteti. A példában a vevő birtokba nem lépett, de a szerződés aláírását követően megszerezte a vindikációs jogot. A második vevő birtokban van, birtokát az eladótól szerezte meg a birtoklása jogszerű, így a birtokban tartásra joga van (prioritás). Mivel vevő rendelkezik a vindikációs joggal, joga van a birtokot jogi eszközökkel, birtokvédelemmel vagy birtokperrel megszerezni. A birtokperben az fog dönteni, hogy kinek az erősebb a jogcíme. Mivel vevő tényleges ki is fizette a vételárat, és a második vevő csak ingyenesen birtokol, így az erősebb jogcímeik összevetéséből kiderül, hogy a visszerhesen szerző vevő fog jogszerűen birtokba lépni. Ingatlanok tekintetében a prioritás, mint külső alakító tény akkor is érvényesülhet az ingatlan-nyilvántartásban, ha ahhoz a tulajdonjog teljességéhez kapcsolódó jogok nem érvényesülnek. Önállóan feljegyezhető ténynek minősül e tekintetben a széljegyzés, előjegyzés, ranghely előzetes biztosítása, ranghely fenntartás. E tények tekintetében, dologi színezetet nyer a később beálló jog érvényesítésének lehetősége. Az ilyen elismert tények esetében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége pótolja a jó vagy rosszhiszem vizsgálatainak ingóknál felmerülő kérdését, ez itt nem vizsgálendő.<sup>21</sup>

Áttérve tehát példánkra- a birtokba lépő, de még tulajdont nem szerző várományos a prioritás sorrendjében megelőzi a már a dolgával rendelkező, és a vételárat is kifizető tulajdonost, tehát a korlátozott rendelkezési jog kivételével várományosunk rendelkezik a használat és a hasznok szedésének jogosultságával, az átruházás kivételével rendelkezhet az adásvétel tárgyaival, harmadik személyekkel szemben vindikációs joga van, és a prioritása e jog érvényesítéséhez nagyobb, mint az eredeti tulajdonosé. Amennyiben érvényes a részesművelési megállapodás, a felek mindenki mást, a szerződésben szereplő felek közül kizártak, tehát csak neki van joga a támogatási kérelem benyújtására.

### **2.3. Lehet-e jogszerű földhasználatra alapot adó körülmény a „közjogi” tulajdoni váromány?**

A közjogi tulajdoni váromány a Kurucz Mihály által jellemzett, és megalkotott bejegyzési várományhoz képest megelőző jogi helyzet. A váromány fogalmát már idézett művének kezdő bekezdésében Kurucz az alábbiakban jellemzi:

---

<sup>21</sup> Eörsi 1946, 78-82.

*„A váromány a jog megszerzésével nem azonos, de az egymást követően beálló tényállási elemek teljesülése folytán abhoz közel álló, a jogszerzési pozíció önálló joghatásokkal bíró lépcsőfokokként elő álló jogi helyzet. A váromány jogvédelemi tartalmú vagyoni értékű jogi helyzet, de nem jog.”<sup>22</sup>*

Dogmatikai elemzésének végén az alábbiakban jellemzi bejegyzési várományt: *„szükségszerűen feltételezi a szerződő felek minden elemében perfekt jogátruházási nyilatkozatát, a szűkecseszív tényállás teljessé válása már csak a jogszerző (pl.vevő) magatartásán múlik.”<sup>23</sup>*

Ezekhez képest, a közjogi váromány egy megelőző státusz, amikor a felek a tulajdon átruházásban megegyezettek, a vevő birtokba lépett, azonban tulajdonszerzése még feltételes, mert közjogilag a tulajdonszerzéshez még kell a mezőgazdasági igazgatási szerv záradéka a biztonsági okmányra készült eredeti okiratra. A közjogi várománynál, a klasszikus polgári jogi, Eörsi előző idézett művében végigelemzett dogmatika szerint érvényesül a használat, és a hasznok szedésére vonatkozó jog, a kárveszélyt ő viseli, és a igény érvényesítéshez szükséges prioritása erősebb az eladó hasonló jogához képest.

A közjogi váromány közjogi, tehát a földforgalmi törvény szabályai alapján felépített státusza sajátos. A bevett szerződési jogcímek tekintetében Fftv. 38. § (1) bekezdésében a taxatívnek szánt felsorolás módszerét választja.<sup>24</sup> Ezért a közjogi váromány alapján a jogosult nem használhatja a földet. Ha azonban a várományosi helyzetben lévő használatát a példánkban szereplő módon használatának jogcímét részművelési szerződéssel megerősíti, azt kell vizsgálni, hogy van-e joga a tulajdonjog megszerzésének megelőzően rendelkeznie az általa megszerzett használat jogával. A rendelkezési jog kiterjedhet a már megszerzett részjogosítvány továbbadására így a birtokba adott földek esetén a részesművelésbe adó státuszba belefér a közjogi várományos is.

Ez jogi álláspontom szerint akkor is megállna, ha a részesművelési szerződés a közjogi várományosi helyzet létrejötte után keletkezne. Fontos kérdés a váromány átmeneti jellege, tehát a használati szerződésben is utalni kellene arra, hogy a használati szerződés jelenlegi formája addig tart, míg a várományosi státusz tulajdonossá nem válik, vagy a várományosi státusz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást elutasító döntésével meg nem szűnik.

---

<sup>22</sup> Lásd Kurucz 2016, 5. első bekezdés.

<sup>23</sup> Lásd Kurucz 2016, 16.

<sup>24</sup> A bevett jogcímek a következők: haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szivességi használat, rekreációs célú földhasználat, valamint a Fétv. 65. §-ában meghatározott alhaszonbérlet. A tulajdonszerű használatok közül, a földhasználati lap által nevesített jogcímek: tulajdonjog, közös tulajdon használati használati megosztás alapján, hatósági sorsoláson alapuló jegyzőkönyv, önkormányzati tulajdon használat: a fentieken túl közfoglalkoztatás, szociális földprogram, valamint az állami tulajdon használatára alapuló, az NFA törvényben szabályozott használati jogcímek. A használati jogcímek tekintetében a gyakorlat cáfolja az Fftv.-ben szabályozott jogcímek taxatív jellegét.

## 2.4 Melyek a jogszerű földhasználat kritériumai támogatási eljárásban?

Az utolsó vizsgálandó kérdés az, hogy a részesművelési szerződésbe alanyváltozás jogcímén bekerült közjogi várományos támogatási jogilag jogszerű földhasználó –e? E kérdés tisztázása kapcsán támogatási eljárási törvény jogszerű földhasználatra vonatkozó szabályait kell értelmeznünk:

A 2007. évi XVII. törvény az agártámogatások általános feltételeiről (a továbbiakban: Tet) 44. § (7) bekezdés alapján: (a) jogszerű földhasználónak minősül a következő sorrend szerint az az ügyfél, aki vagy amely – amennyiben az egyes támogatási jogcímekre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek e dátumról – a kérelem benyújtására nyitva álló határidő utolsó napjára vonatkozóan, az általa igényelt terület vonatkozásában: a földhasználati nyilvántartásba földhasználóként bejegyzett, (b) a családi gazdaságokról vezetett nyilvántartásba családi gazdálkodóként bejegyzett vagy családi gazdaság alapításáról szóló megállapodással rendelkezik és abban családi gazdálkodóként szerepel, (c) haszonbérleti, felesbérleti, részesművelési, szívességi földhasználati, rekreációs célú földhasználati vagy alhaszonbérleti szerződés, továbbá – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 70. §-a vagy 76. §-a szerinti – használati rendről szóló megállapodás, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti megbízási szerződés (ide értve nemzeti parkigazgatóság által kötött szerződést is), valamint bíróság ideiglenes intézkedése alapján földhasználó, továbbá honvédelmi rendeltetésű terület esetében annak használatára szerződés alapján jogosult, (d) az ingatlan-nyilvántartásba vagyonkezelőként, haszonélvezőként vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:159. §-a szerinti használat jogának jogosultjaként bejegyzett, valamint a vagyonkezelőként bejegyzett költségvetési szerv költségvetési szervnek minősülő jogutódja, (e) az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként vagy szövetkezeti földhasználat jogosultjaként bejegyzett, (f) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (2) bekezdés c) pontja szerinti<sup>25</sup> esetben az a személy, aki a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval kötött írásbeli megállapodással rendelkezik, (g) az osztatlan közös tulajdonban álló földterületen a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű területen a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű terület vonatkozásában a gazdálkodó tulajdonostárs, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja, h) osztatlan közös tulajdonban álló földterületen gazdálkodó tulajdonostársnak nem minősülő személy, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja,

<sup>25</sup> Vetőmagtermesztésre, átmeneti időre, alhaszonbérlet jogcímén, földhasználati megállapodással átengedett.

i) az a)-h) pontok szerinti jogszerű földhasználó közeli hozzátartozója, (j) a jegyző által a kérelem benyújtására nyitva álló határidő alatt kiállított és az adott terület használatának tényét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik.

A fenti szerint a kérdésre a Tét 47§ (1) bekezdés a) pontja alapján földhasználati nyilvántartásba bejegyzett személynek minősül a Fétv. 67§ (4) bekezdése alapján, mikor részesművelési szerződés alapján a föld a szerződésben részt vevők közös használatába kerül, minden a részesművelési szerződésben résztvevő földhasználó.

Ezen felül a még be nem jegyzett meglévő részesművelési szerződés alanyi is támogatási szempontból jogszerű földhasználónak minősül. Tehát, a fentiek alapján támogatási jogosultságot megalapozó jogszerű földhasználat igazolásának fenti feltételeit a példánkban szereplő használatba adó maradéktalanul teljesíti.