

OLAJOS István\*  
Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös  
tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra\*\*

## 1. A földforgalmi jogalkalmazást meghatározó specialitások

Földforgalmi jogunk magában hordozza az agrárjog egészére jellemző szemléletmódot. Egyrészt a szerzés tárgya szerint speciális, tehát tárgya a mező-és erdőgazdasági föld, mely számos sajátos vonással rendelkezik. E specialitások egyike, hogy értéke nehezen meghatározható. A szocialista időszakban, mint a társadalmi javak legtöbbjének, a földnek sem tulajdonítottak értéket.<sup>1</sup> Ez a szemlélet azonban a rendszerváltoztatás után változott. A föld értékének meghatározása fontossá vált, és ma is az egyik kulcskérdés a földdel kapcsolatos forgalmi viszonyok megítélése kapcsán. A föld értékét Magyarországon hagyományosan a területegységre jutó tiszta jövedelem tőkésítése módszerével határozzák meg, aminek leginkább elfogadott eszköze a földminősítési eljárás. Az eljárás során meghatározzák a földek művelési ágát,<sup>2</sup> minőségi osztályait<sup>3</sup> és ennek alapján sorolják be az adott becslőjárásba, vagy osztályozási vidékbe,<sup>4</sup> majd megállapítják az adott terület kataszteri tiszta jövedelmi értékeit.<sup>5</sup>

---

\* dr. jur., PhD, egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék, e-mail: civoliga@uni-miskolc.hu

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

<sup>1</sup>Az aranykoronás, a pontozásos és az ökológia értékelés agrár-gazdasági problémáiról lásd: Németh László: A földértékelés mai problémái, *Társadalmi Szemle*, 1970/2, 59-62.; Lóczi Dénes: Tájértékelés, földértékelés, *Földrajzi Értesítő*, 1989/3-4, 263-281.; Dömsödi János: A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése, rendszerezése, továbbfejlesztése, *Geodézia és Kartográfia*, 2007/3, 26-33; valamint jogi problémáiról: Bobvos Pál: A termőföld értékelése: az aranykorona érték és a földár, *Állam és Igazgatás*, 1989/7, 658-662.; Farkas Csamangó Erika: Az agrár-környezetgazdálkodás alapjai, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica*, 2008/1-17, 151-182.; Horváth Gergely: Gondnokság – Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, *Jog, Állam, Politika*, 2012/2, 107-127.; Szilágyi János Ede: Az agrárjog dogmatikájának új alapjai – útban a természeti erőforrások joga felé?, *Jogtudományi Közlöny*, 2007/3, 112-114., 121.

<sup>2</sup> 2013. évi CXXII. törvény a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban Fftv.) 5. § 17. pont: Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: 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, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban, Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

<sup>3</sup> 47/2017 (IX.29) FM. rendelet a földminősítés részletes szabályairól (továbbiakban FrsZR.) 1. § 11. pont: minőségi osztály: adott művelési ágon belül a különböző minőségű területek megkülönböztetése a földterületek termékenysége közötti különbségek alapján.

<sup>4</sup> FrsZR. 1. § 1. és 14. pont.

Az értékbecslés a földhivatal földminősítési szakembereinek, illetve szakértőknek a feladata. Az első témakör, melynek a feldolgozásával foglalkozom, a föld értékének hatása a hatósági jóváhagyás menetére.

A másik fontos alapvetés, melyet rendszerezni kell, az eljárások egymás utániségének tisztázása. Adásvételi szerződések esetében az Fftv. elfogadása óta az ingatlan-nyilvántartási eljárást egy jegyzői eljárás az elővásárlási jogosultak megfelelő joggyakorlásának biztosítására, és egy előzetes közigazgatási eljárás előzi meg, melynek célja a vevő szerzőképességének vizsgálata, valamint több elővásárlási jogot gyakorló közül a földforgalmi törvény szellemének leginkább megfelelő vevő kijelölése.

A jóváhagyó határozat záradékával ellátott, biztonsági okiraton készült eredeti szerződés lesz az a csatolmány, mely az ingatlan-nyilvántartási eljárás okirati alapját jelenti. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási hatóság csak az Inytv.-ben előírt szempontok meglétét vizsgálja saját eljárásában.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Frszzr. 3. számú melléklet.

<sup>6</sup> 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 ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71.; Bányai Krisztina: A zsebszerződések a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/13, 7-33.; Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *Agrár- és Környezetjog (JAEL)*, 2016/20, 16-27., doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai Krisztina: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának 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 Pál – Hegyes Péter: *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 Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák Csilla (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 Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezmenyei, *Óstermelő*, 2014/2, 10-11.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: 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 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.; Fodor László: Kis hazai

földjogi szemle 2010-ből, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 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 Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (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 Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97.; Hornyák Zsófia: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar 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 Bianka Enikő: 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 Közzolgálati 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 et al (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 Délvidéken 2014*, Újvidék, VMTT, 2015, 120-173.; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 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 Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közzolgálati Egyetem, 2013, 121-135.; Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55.; Olajos István: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek Magyarzata*, 2015/3, 17-32.; Olajos István: 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

Más a helyzet azonban, ha a szerződés nem tartozik a földforgalmi törvény hatálya<sup>7</sup> alá. Ebben az esetben az elővásárlási jogot gyakorló személy kiválasztása az eladó feladata, és a földforgalmi törvényben jelzett szempontokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében vizsgálja.<sup>8</sup>

and 2013, *JAEL*, 2013/15, 101-102.; Orlovits Zsolt (szerk.): *Földforgalmi szabályozás*, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger Tamás: 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 Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kibívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 241-253.; 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.; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztoszocialista földviszonyok neoliberális 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 Közöny*, 2015/3, 148-157.

<sup>7</sup> Fftv. 11. § (2) bekezdés: A föld tulajdonjogát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel, jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg. Illetve Fftv. 36.§ (1) bekezdés: az állam tulajdonszerzéséhez; az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez; a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához; a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához; a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházásához, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor; a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez; a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez.

<sup>8</sup> A kapcsolódó eljárás eredményeit a földforgalmi törvény értelmezéseit tartalmazó cikksorozatában kiválóan elemzi a Csák – Hornyák szerzőpáros: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat* 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba 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, in: Szabó Miklós (szerk.): *Studia Iuris-prudentiae Doctorandorum Miskolciensium = Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai*, Tomus 14, Miskolc, 2014, Gazdász Elasztik Kft., 131-158.; Az eljárás legelső jogtudományi értelmezéséről lásd: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, 2013, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 109-119.; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 47-50.; Horváth Ákos: Az állami földek értékesítésével kapcsolatos eljárások, Cserba – Szinay (szerk.) *Konferencia a termőfölddel kapcsolatos jogi problémákról*, A Borangolás rendezvénysorozat kísérő rendezvénye, Konferencia helye, ideje: Miskolc, Magyarország, 2016.05.06.; A jegyző felelősségéről lásd még: Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar*

Eltér az eljárás a használati jogok esetében. Itt a felek közti szerződésnek nem feltétele az ügyvéd által ellenjegyzett forma. A szerződés közigazgatási jóváhagyásával a szerződés létrejön, és a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzés csak a szerződés közhitelességét biztosítja. Ez azokban az esetben lesz lényeges, ahol más jogviszony feltétele jogszerű földhasználat feltételeinek biztosítása. A földhasználati nyilvántartás közhitelesen tanúsítja a használat jogcímét. Azonban a vonatkozó támogatási eljárási törvény 44. § (7) bekezdése alapján a jogszerű földhasználat igazolásának számos feltétele fennállhat,<sup>9</sup> és ehhez igazolásához nincs szükség a földhasználati nyilvántartási bejegyzésre.

---

*Közigazgatás*, 2014/3, 53.-55.; Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 50-55.; Kocsis Bianka Enikő: The new Hungarian land transfer regulation from the aspect of examination of the European Union, *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből*, *Agrár- és Környezetjog*, 2014/16, 95-127.

<sup>9</sup> 2007. évi XVII. törvény az agártámogatások általános feltételeiről (a továbbiakban: Tet) 44. § (7) bekezdés:

- 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, szívésségi 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, hasznélvezőként 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 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,

A harmadik kérdéskör, hogy vizsgálható-e és ha igen, milyen mértékben a szerződések semmissége, vagy létre nem jött szerződés jellege a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban. E témakörhöz kapcsolódó kérdés, hogy mezőgazdasági földek esetében az elévülési határidőn belül indítható-e per szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Ha mind a két területen igennel válaszolunk, miben tér el egymástól a szerződés jóváhagyásáról döntő szerv közigazgatási eljárását vizsgáló közigazgatási és munkaügyi, valamint az eredeti szerződés érvényességi kérdéseiről döntő polgári bíróság szemléletmódja?

## 2. A bírói gyakorlat a mező-és erdőgazdasági föld adásvétel speciális jellegéről

Az ezzel kapcsolatos bírói gyakorlat<sup>10</sup> meghatározó eleme az, hogy a mező-és erdőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződéseket a földforgalmi jog, vagy a Ptk. szerint kell megítélnünk abban az esetben, ha a szerződés két társtulajdonos közt meg végbe, mégpedig olyan formán, hogy az egyik megszerzi a másik tulajdoni részarányát, azonban az ügylet következtében maradnak még társtulajdonosok.

Ezzel kapcsolatban, tehát a „*közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel*” szófordulat esetén az Fftv. 3 rendelkezést is tartalmaz:

Ad 1: a 2014. május 1-jén meglévő földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld területnagyságával a 300 hektáros földszerzési maximum túlléphető.<sup>11</sup>

Ad 2: Elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel estén.<sup>12</sup>

Ad 3: Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor.<sup>13</sup>

---

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,

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.

<sup>10</sup> A hivatkozott és feldolgozott bírói gyakorlattal kapcsolatban szükséges megjegyezni, hogy „[...] *sem az alsóbb bíróságok, sem a publikált döntést hozó bíróság nincsenek köitve az adott eseti, vagy elvi eseti döntéshez.*” Az egyes bíróságok tehát nem feltétlenül követik a többi bíróság ítéletében kialakított véleményt, vannak és lehetnek eltérések, illetve a gyakorlat is bármikor változhat. Magyarországon egyedül a Kúria által hozott és a Magyar Közlönyben közzétett jogegységi határozat az, amely a közzétételtől kötelező a bíróságok számára, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében. In: Barta Judit-Majoros Tünde: A bírói gyakorlat szerepe a gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének hitelezőkkel szembeni felelősségét illetően, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/35, 188-189.

<sup>11</sup> Fftv. 17. § b) pont.

<sup>12</sup> Fftv. 20. § b) pont.

Megállapítható tehát, hogy a föld átruházása ebben az esetben is a fölforgalmi törvény szabályai szerint történik. Azonban maga az Fftv. veszi ki a tulajdonszerzési maximum,<sup>14</sup> az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó eljárás,<sup>15</sup> és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól<sup>16</sup> az ilyen jellegű jogviszonyokat. Így tehát az ilyen adásvételre a fölforgalmi törvény által előírt egyetlen sajátosságát sem kell alkalmazni, tehát az ilyen ügyletek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) hatályos adásvételi szabályai alapján bírálандók el anyagi,<sup>17</sup> és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) vonatkozó rendelkezései<sup>18</sup> alapján alaki és eljárási szempontból.

A további értelmezési lehetőség abban áll, hogy mit jelent „*közös tulajdon megszüntését eredményező*” fordulat.

Ebben a kérdésben a bírói gyakorlat is megosztott. Egyrészt értelmezhető e kitétel úgy, hogy törekedni kell arra, hogy a tulajdon működtetésében a közös tulajdon, mint a részjogosítványok közös gyakorlásának nehézkes, és a forgalmat szűkítő szabályozása minél kisebb körben legyen alkalmazandó. Tehát e körben nyíltan fel kell vállalni az igazságszolgáltatás gépezetének azt, hogy elősegíti az olyan ügyletek minél gyorsabb perfektuálódását, melyek a tulajdonostársak számának csökkentését idézik elő. E megfontolás alapján tehát az az ügylet is e szabályozás hatálya alá tartozik, mely nem szünteti meg, csak csökkenti a társtulajdonosok számát. Tehát a bíró, mely így dönt nyíltan felvállalja, hogy a közös tulajdon későbbi eltűnésének elősegítése érdekében nem érvényesíti a közös tulajdonban álló földek védelmében sem a birtokmaximum, sem az elővásárlási jog sem pedig a hatósági jóváhagyás intézményét.

A bírói érvelésből, mely helyesen tárja fel, hogy az adott ügyben az a kérdés, hogy „*a 20. § b) pontja alapján a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvételt akként kell-e értelmezni, hogy ez kizárólag azokat a szerződések foglálja magában, amikor a közös tulajdon megszüntetésére a teljes ingatlan tekintetében sor kerül. Tehát a vevő az ingatlan valamennyi tulajdonostársát illető tulajdoni hányadot megvásárolja, avagy abban az esetben is alkalmazni kell, amennyiben a vevő nem szerez kizárólagos tulajdonjogot, tehát a közös tulajdon megszüntetését kizárólag a vevő és eladók viszonylatában kell érteni.*”<sup>19</sup>

A kérdés megoldásában a bíróság a Ptk. általános szabályai között helyet fogláló szabályt hozza fel a megoldásra alapot adó jogszabályhelyként.<sup>20</sup> Ítéletében tehát úgy foglal állást, hogy a közös tulajdon megszüntetésének minősül az is, ha a bíróság a közös tulajdon tárgyát több tulajdonostárs tulajdonába adja.

A közös tulajdon megszüntetése jogintézmény alapvető célja a tulajdonostársak számának csökkentése.

<sup>13</sup> Fftv. 36. § (1) e) pont.

<sup>14</sup> Fftv. 16. § (1) de a vonatkozó utalás nem tartalmazza a 10§ (2) bekezdésre történő utalást, így ez csak földművesek egymás közötti ügyleteire alkalmazandó!

<sup>15</sup> Fftv. 18-19. §.

<sup>16</sup> Fftv. 23-35. § 7. és 8. pontok.

<sup>17</sup> Ptk. 6: 215-6:230. §.

<sup>18</sup> Inytv. 32-36. §, 39. § (3), 47. §.

<sup>19</sup> BH 18679. 5. oldal (4) bekezdés.

<sup>20</sup> Ptk. 5:84. § (1) bekezdése.

Ebből következően, függetlenül attól, hogy a Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerint közös tulajdon az, amennyiben a tulajdonjog több személyt megillet - közös tulajdon megszüntetésének minősül az a tulajdonostársak közötti adás-vétel is, amikor a tulajdonostárs vevő nem az összes tulajdonostárs tulajdoni hányadára köt szerződést, tehát a szerződés megkötését követően a tulajdonjog nem kizárólag a vevőt illeti meg.<sup>21</sup>

A fentiek alapján a 2013. évi CXXII. törvény 20. § b) pontja szerint a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vételt a tulajdonostársak viszonyában kell értelmezni függetlenül attól, hogy az ingatlan továbbra is közös tulajdonban marad a vevő és a szerződésben részt nem vevő tulajdonostársak között.

A fenti ítéletben az eljáró bíró, bár beidézi a földforgalmi törvényvonatkozó rendelkezéseit, nem veszi figyelembe jelen cikk bevezető okfejtésében foglaltakat. Az ügyletre kiterjed az Fftv. hatálya, és az ügyletnek a preambulumban jelzett birtokkoncentrációt kell elősegítenie. Azaz, ha ténylegesen az ügylet nem vezet a közös tulajdon megszüntetéséhez, akkor csak a tulajdonosok kezén lévő tulajdoni hányad csökken, és nem pedig a tulajdonosi joggyakorlás e különös, a földforgalmi törvény szellemével ellentétes módja tűnik el.

A fenti ítélettel ellentétes követetésre jut a Kúria.<sup>22</sup> A Kúria jelen ügyben álló tanácsa egyetért a Kúria más összetételű tanácsai által hozott Kfv.III.37.232/2015/7. számú<sup>23</sup> és Kfv.III.37.349/2015/5. számú ítéletekben foglaltakkal, melyek a perbelivel azonos tényállás mellett döntöttek a fenti jogkérdésben.

A földforgalmi tv. 18. §-a rendelkezik arról, hogy földeladás esetén milyen sorrendben és kiket illet meg elővásárlási jog. A földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése föld eladása esetére tartalmazza az elővásárlásra irányadó szabályt. A földforgalmi tv. 20. § b) pontja értelmében az e törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel esetén.

A Kúria irányadó ítéleteiben rögzíti, a 20. § b) pontja egyértelmű, a közös tulajdon megszűnését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társtulajdonosok közötti adásvételt. A közös tulajdont nem a tulajdonostársak száma határozza meg, hanem az, miszerint az adott dolognak egynél több tulajdonosa van, és amíg ez az állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélkül közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül a tulajdonostársak számától. A földforgalmi tv. 20. § b) pontjában írt feltétel akkor valósul meg, ha az érintett ingatlan tekintetében már nem lehet közös tulajdonról beszélni, vagyis a tulajdonosok száma egyre csökken.

<sup>21</sup> BH 18679 6. oldal (4)-(7) bekezdés.

<sup>22</sup> BH 6613. 3. oldal (6)-(9) bekezdés és 4. oldal (1)-(3) bekezdés.

<sup>23</sup> Az ítélet az alábbiak szerint értelmezi a közös tulajdon fogalmát: „a közös tulajdon, mint fogalom, mindig egy adott dolog vonatkozásában állhat fenn. A tulajdon teljességéből következik, hogy egyszerre csak egy tulajdonjog állhat fenn, de ha ez több ember közt megoszlik, akkor közös tulajdon jön létre” lásd fenti ítélet 5. oldal 3. bekezdés.



A kúriai ítélkezési gyakorlatban kialakult álláspont, hogy termőföldön fennálló közös tulajdon csak akkor szűnik meg, ha egyetlen tulajdonosa lesz az ingatlannak. Társ tulajdonosok egymás közötti adásvétele – több tulajdonostárs esetén – ezt nem eredményezi. A Földforgalmi törvény egyértelmű rendelkezése ugyanis a közös tulajdon megszűnését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társ tulajdonosok közötti adásvételt, mert a közös tulajdont nem a tulajdonostársak száma határozza meg, hanem az, hogy az adott dolognak egynél több tulajdonosa van. Amíg ez utóbbi állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélküli közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül attól, hogy a tulajdonos társak száma a közös tulajdonon belül változik. A törvényi feltétel a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel. Az adásvételnek tehát a tulajdonostársak között kell létrejönnie és a közös tulajdon (mint olyan) megszűnését kell eredményeznie. Minden más esetben a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak – amennyiben az ajánlat egy tulajdonostárstól érkezik – a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására.<sup>24</sup>

### 3. A szerződés semmis és létre nem jött voltának megítélése

A szerződések értelmezése és jellegük megállapítása a földforgalmi törvény elfogadásáig kizárólag a polgári perben eljáró bíróságok feladata volt. Ha a szerződés értelmezésében a felek között jogvita alakult ki, e kérdésben bárki, akinek a szerződés érvénytelenné nyilvánításához jogi érdeke fűződött, az elévülési határidőn belül keresetet indíthatott, és kérhette a bíróságtól, hogy állapítsa meg, hogy a szerződés semmis, vagy létre nem jött szerződésnek minősül, és a szerződéshez nem fűződnek a joghatások. A Ptk. 6. könyv XVIII. fejezete szerint semmisnek minősül a színlelt szerződés<sup>25</sup> jogszabályba ütköző illetve jogszabály megkerülésével kötött,<sup>26</sup> jóerkölcsbe ütköző szerződés,<sup>27</sup> az uzsorás szerződés,<sup>28</sup> és a fiduciárius hitelbiztosítékok.<sup>29</sup>

---

<sup>24</sup> Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlatot elemző csoport földforgalmi jogalkalmazásról szóló összefoglaló véleménye,  
in: [http://www.kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az\\_ingatlan-nyilvانتartasi\\_joggyakorlat-elemzo\\_csoport\\_osszefoglalo\\_velemenye\\_1.pdf](http://www.kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvانتartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf) . 142-147.p. (2016.05.12)

<sup>25</sup> Ptk. 6:92 (2) A színlelt szerződések a mezőgazdasági földek tulajdonszerzésére vonatkozó gyakorlatát zsebszerződéseknek nevezzük. A színlelt és leplezett szerződésekre illetve ezek feltárására vonatkozó magán és közjogi eszközökről lásd: Kocsis Bianka Enikő: 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., Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360., Olajos István: A zsebszerződésekéről, *Héibatár*, 2001/2, 36-38., Olajos István – Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzések területén, *Napi Jogász*, 2001/7, 3-10.

<sup>26</sup> Ptk. 6:95. §.

<sup>27</sup> Ptk. 6:96. §.

<sup>28</sup> Ptk. 6:97. §.

A szerződés létre nem jöttnek minősül, ha lehetetlen, értelmetlen, vagy egymásnak ellentmondó kikötéseket tartalmaz. Az ilyen jellegű pereket a jog megszerzésétől számított 5 éves elévülési határidővel, az illetékes járásbíróságok, vagy törvényszékek előtt lehet megindítani, szerződés érvénytelenségének megállapítása jogcímén.

Ezzel szemben az Fftv. vonatkozó 23. § (1) a) pontja a következőket mondja ki: *„A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül.”*

Ez esetben a jogszabály kettős értelmezési kötöttséget ró a mezőgazdasági igazgatási szervre. Egyrészt a felek, tehát az eredeti szerződés vevője és eladója a szerződés létrehozatala során valamely kötelező jogszabályi előírást nem tartottak be. Emiatt a szerződés vagy színlelt szerződésnek minősül, vagy jóerkölcsbe ütköző, jogszabály megkerülésével kötött szerződés jellegű, uzsorás szerződés, vagy esetlegesen fiduciárius hitelbiztosítékokat tartalmazónak minősül, vagy e problémák miatt lesz a tartalma lehetetlen ellentmondó, vagy értelmetlen.

Tehát a mezőgazdasági igazgatási szerv értékelésekor ezen kettős jellegű értelmezésnek kellene, hogy eleget tegyen. Elemezve a mezőgazdasági igazgatási szervek vonatkozó döntéseit, elmondható, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdésére történő hivatkozás szinte teljesen hiányzik a mezőgazdasági igazgatási szervek gyakorlatából. A bírósági gyakorlatból is csak olyan ügyekre tudok hivatkozni, ahol az egyik ellenérdekű, zömében a szerződés eredeti vevője hivatkozik arra, hogy az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv nem értelmezte a felek között megkötött szerződést, és nem állapította meg a fent felsorolt hibák miatt az eredeti szerződés semmisségét.

### **3.1. A vevő hibásan megjelölt elővásárlási jogosultságának hatása a szerződés érvényességére**

A semmisség és a létre nem jött szerződések földforgalmi eljárásban történő értelmezésének sorát az alábbi tényállással nyitom. Az eredeti adásvételi szerződés vevőjét megjelölték, mint helyben lakót. A mezőgazdasági igazgatási szerv megállapította, hogy az eredeti szerződés vevőjének állandó lakhelye más, mint a megjelölt település, melyen a szerződés tárgya, a föld fekszik, ezért nem helyben lakó. Így a helyben lakóként elővásárlási jognyilatkozatot tett elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a szerződést.

A jogerős közigazgatási határozat ellen az eredeti szerződés vevője indított keresetet. Kérelmében előadta, hogy a szerződés adatainak vizsgálata során ki kellett volna derülnie az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv számára, hogy a vevő lakóhelye és a föld fekvésének helye eltérő településen van. Ezért a felek közötti szerződés jogszabálysértő volta miatt meg kellett volna állapítania a felek közt létrejött szerződés semmisségét, a már korábban elemzett Fftv. 23. § (1) a) pontja alapján el kellett volna utasítani a szerződés közigazgatási jóváhagyását.

---

<sup>29</sup> Ptk. 6:99. §.

Az ügyben eljáró bíróságok megállapították, hogy az alap adásvételi szerződés érvényességét nem érintette a vevő szerződésbe foglalt egyoldalú jognyilatkozata. Annak jogellenessége a felek közt létrejött szerződés egészét nem teszi semmissé. Ha a szerződés valamely kikötése kógens szabályba ütközik, vagy a felek által célzott joghatás nem megengedett, a magánjog az érvénytelenség szankcióját tartalmazza. Azt, hogy egy semmisnek minősülő szerződési kikötés az egész szerződés semmisségét eredményezi-e vagy az érvénytelenség csak az érintett kikötésre korlátozódik, a részleges semmisség szabályai szerint kell eldönteni. A Ptk.-nak a kógens szabályai rendszerint hozzákapcsolják a kimondott tilalomhoz a semmisség következményét, és a törvénykötelező érvényesülését kívánó szabályával ellentétes szerződés akkor érvénytelen, ha ennek jogkövetkezményeként a semmisséget maga a jogszabály kimondja.<sup>30</sup> A semmis jognyilatkozat nélkül az eredeti szerződés képes joghatás kiváltására, és mint ilyen a helyben lakó elővásárlási joggal rendelkező hibátlan jognyilatkozatával, az eredeti szerződés részleges semmisségét kiküszöbölte. Tehát, ha a XXV. PED előírásai alapján megvizsgáljuk az eredeti szerződést, a semmis jognyilatkozat nélkül, azt is érvényes szerződésnek tekinthette azt az eljáró hatóság, tehát helyesen járt el, mikor az elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a szerződést.

A bíróságok ez irányú érvelésével egyetértett a Kúria is. Az Fftv. 28. §-ában foglalt előírásra figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szervnek a vizsgálatot azonos szempontok alapján kell elvégezni, a szerződés szerinti vevő és az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személyek vonatkozásában is, így azonos szempontok alapján kell őket értékelni. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes érvényességi szűrést a sorrendiség felállításával nélkül köteles elvégezni az adásvételi szerződés és az elfogadó jognyilatkozat tekintetében, annak érdekében, hogy bármelyik okirat vonatkozásában megállapítható-e az Fftv. 23. § (1) bekezdésében felsorolt megtagadási okok egyike, vagy akár több is, az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását eredményező körülmény. Az Fftv. az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadási jogkövetkezményét fűzi ahhoz, ha az elfogadó jognyilatkozat hibában szenved. Ugyanez vonatkozik a szerződő félre is, a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kell döntenie, a 23. § (1) bekezdésben felsorolt megtagadási okokat az érintett – a vevő, elfogadó nyilatkozatot benyújtó személy – tekintetében egyaránt kell vizsgálni.<sup>31</sup>

### **3.2. A vevő által megjelölni elmulasztott elővásárlási jogosultság hatása a szerződés érvényességére**

A másik ügyben a szerződés adataiból következően egyértelműen helyben lakó vevőnél nem került megjelölésre a Fftv. 18. § (1) d) pontja,<sup>32</sup> mint az elővásárlásra okot adó körülmény.

<sup>30</sup> Gyulai Törvényszék 9. Kf.25.190/2016/9. sz. határozata.

<sup>31</sup> BH 11803 6. oldal (14) bekezdés utolsó sorai.

<sup>32</sup> Helyben lakó földműves.

Ezért az adott szerződésre egy olyan személy alapított elővásárlási igényt, aki elővásárlási jogát a 18. § (1) e)<sup>33</sup> pontjára alapozta. Az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatában az elővásárlási jognyilatkozatot tett vevővel támogatta a szerződést. Hivatkozott arra, hogy a szerződés eredeti vevője elővásárlási jognyilatkozatot nem tett, és hogy van-e ilyen jellegű jogosultsága, azt nem kell vizsgálnia.

A jogerős döntés ellen eredeti szerződés vevője élt kereseti kérelemmel. Beadványában előadta, hogy jogszabályt sértett az eljáró mezőgazdaság igazgatási szerv, mikor határozatában nem vette figyelembe, hogy a felek között létrejött eredeti szerződés nem felelt meg a Fétv. 13. § (3) bekezdésében foglalt a szerződés anyagi érvényességi kellékeként megfogalmazott alábbi igénynek: *„Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén ennek tényét kell rögzíteni az adásvételi szerződésben.”*

Ebben az esetben a fennálló elővásárlási jog rögzítésének kihagyása a szerződésből olyan kellékhány, ami miatt az eredeti szerződés nem felel meg a Fétv. feltételeinek, így jogszabálysértő. Ez a jogszabálysértés pedig nem orvosolható olyan módon, hogy az eredeti vevőnél gyengébb elővásárlási joggal rendelkező jogosulttal hagyja jóvá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv.

A jogerős ítéletben<sup>34</sup> az eljáró Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát fogadta el megalapozottnak. Arra hivatkozott, hogy ha nem jelöli meg a vevő elővásárlási jog gyakorlására való igényét, akkor annak fennállását nem a szerződés egészének érvényességi kellékeként kell értékelni, hanem úgy, hogy ha fenn is áll az elővásárlási joga, akkor azt nem kell figyelembe venni.

Véleményem szerint ez a jogértelmezés jelen ügyben téves. Az eredeti vevő elővásárlási jogosultságának megjelölése és a szerződésben történő feltüntetése a Fétv. 13. § alapján olyan anyagi jogi jellegű tartalmi elem, melynek feltüntetése minden ilyen jellegű szerződés kötelező eleme. Ha a szerződés ezeket az elemek közül valamelyiket nem tartalmazza,<sup>35</sup> ezeknek hatósági általi észlelésétől egy esetben sem lehet eltekinteni.

<sup>33</sup> Olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

<sup>34</sup> A Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi bíróság 11. K.27.145/7. számú ítélete.

<sup>35</sup> Fftv. 13. § (1) természetes személy személyi azonosítóját a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetében, a személyi azonosítóval nem rendelkező személy esetében a 2/A. §-ban meghatározott belső egyedi azonosító számot, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott, állampolgárságát, lakcímét; (2) a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (a továbbiakban: Kamara), akkor az (1) bekezdésben foglaltakon túl a tagsági azonosító számát is tartalmaznia kell a szerződésnek.

(3) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely

Ha például a szerződésből a szerződő állampolgársága marad ki, minden esetben elutasítás a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata, abban az esetben is, ha a felek állampolgársága nem kétséges. Jelen ügyben a mezőgazdasági igazgatási szervnek is egyértelmű volt, hogy az eredeti vevő helyben lakó. Ezt azonban, mint elővásárlási jogot keletkeztető körülményt hivatalból nem lehet figyelembe venni. A tényről, a helyben lakó státustól, és a felek valamint a szerződést készítő ügyvéd azon hibájáról, hogy ez a tény a szerződésben nem szerepel, szintén nem lehet eltekinteni. Maga a szerződés ilyen hibája, nem csak a felekre hat ki. A jelen ügyben a megfelelően megjelölt elővásárlási jog gyakorlására okot adó körülmény – a helyben lakó vevő – feltüntetése, távol tartotta volna a jelen ügyben, az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Az ügyben tehát, az eljáró hatóság határozatával pótolta az eredeti vevő elővásárlási jognyilatkozatát, azonban a valósággal ellentétes tartalommal. Értelmezésem szerint csak az a vevői nyilatkozat vezethetett volna a fenti hatósági jogértelmezéshez, ha az eredeti vevő úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik. Minden egyéb esetben az elővásárlási jogra okot adó körülmény fel nem tüntetése olyan ügyvédi műhiba, mely az eredeti vevő érdekein kívül sérti a többi elővásárlásra jogosult azon érdekét, hogy az eredeti vevőhöz képest csak erősebb elővásárlási jogát kívánja gyakorolni a jegyző előtti eljárásban.

Kutatásom további részében a szerződés semmisségét és létre nem jött jellegét elbíráló polgári peres döntéseket kívánom elemezni. A kutatás későbbi részeiben arra is kitérek, van-e különbség az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlásában az irányadó bírósági gyakorlat alapján, és van-e különbség az egyes bírói fórumokon az egybefoglalt vételár és az egybefoglalt haszonbérleti díj megítélésében.

---

törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén ennek tényét kell rögzíteni az adásvételi szerződésben.