

HORNYÁK Zsófia*

Föld-tulajdonszerzés Magyarországon és az osztrák Voralberg tartományban

1. Bevezetés

A Csatlakozási Okmány X. mellékletének 3. pontja értelmében – mely a tőke szabad mozgásáról¹ szól – Magyarország a csatlakozástól számított hét éven keresztül (vagyis 2011-ig) fenntarthatta az Okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiba foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek által termőföldek megszerzésére vonatkozó tilalmat.² Valamint lehetőség van a moratórium meghosszabbítására, melynek időtartama legfeljebb 3 év lehet. Erre abban az esetben kerülhet sor, ha bizonyítható, hogy Magyarországon az átmeneti időszak lejártával a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki.³

Az Országgyűlés 2/2010. (II.18.) határozatában foglaltak alapján a Bizottságnál kísérletet tett a hét éves moratórium meghosszabbítására, az EU Bizottság pedig 2010/792/EU (2010.XII.20.) határozatával hozzájárult a magyar moratórium fenntartásához 2014. április 30-áig.⁴

Az uniós kötelezettségeknek való megfelelés érdekében szükségessé vált új földforgalmi jogszabály megalkotása Magyarországon,⁵ így született meg a

* dr. jur., egyetemi tanársegéd, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Tanszék, e-mail: joghzs@uni-miskolc.hu

¹ Bővebben lásd: Korom Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Jogegyenlőség vagy de facto más elbírálás?, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Intézet, 2013, 11-24.

² Benedek Fülöp: „A magyar földügy a XXI. század elején”, in: Fürj Zoltán (szerk.): *„...a birtokolt föld...a szabadság maga”*, Debrecen, Debreceni Egyetem Agrártudományi Centrum, 2005, 13.

³ Csatlakozási Okmány (2003. szeptember 23.) X. mellékletének 3. pontja (2).

⁴ Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó moratórium lejártát követően milyen mozgásteret tesz lehetővé a közösségi jog?, *Európai Jog*, 2009/6, 7-16.; A moratórium lejártá kapcsán lásd még: Téglási András: The constitutional protection of agricultural land in Hungary with special respect to the expiring moratorium of land acquisition, in 2014, *Jogelméleti Szemle*, 2014/1, 155-175.

⁵ Ezzel kapcsolatban lásd még: Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *Agrár- és Környezetjog*, 2010/5, 20-31.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Roland Norer – Gottfried Holzer (szerk.): *Agrarrecht Jahrbuch – 2013*, Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 220-224.; Jakab Nóra – Szilágyi János Ede: New tendencies in connection with the legal status of cohabitants and their children in the agricultural enterprise in Hungary, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 52-57.; Kapronczai István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Intézet, 2013, 79-92.; Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/9, 13-22.;

2013. évi CXXII. törvény,⁶ mely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szól, és amely teljes egészében 2014. május 1-jén lépett hatályba.

A szabályozási koncepció kidolgozása során a tagállamoknak, így hazánknak is figyelemmel kell lennie arra, hogy a személyek és a tőke szabad mozgását korlátozó szabályok megfelelő közérdekű célt szolgáljanak, és ezáltal ne ütközzenek az uniós jog előírásaiba.⁷

Jelen cikk keretei között egy olyan tagállam egyik tartományának földszabályozásával kívánjuk összehasonlítani a magyar szabályokat, ami már 1995 óta tagja az Uniónak és így az uniós kötelezettségeknek megfelelő földforgalmi törvénye is már többször módosítottan ugyan, de egy évtizede hatályban van. Ez a tagállam Ausztria, ahol viszont szemben a Magyarországgal nem egy földforgalmi törvény vonatkozik az egész országra, hanem tartományonként külön jogszabály rendezi a földforgalmi és a földhasználati viszonyokat. Így a továbbiakban az egyes tartományok

Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/9-10, 62-65.; Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 110-111.; Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: Vass János (szerk.): *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára*, Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170.; Alvincz József: A „Földügyi törvénycsomag” jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, *Polgári Szemle*, 2013/3-6.; Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 151-163.; Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19.

⁶ Ennek elemzése kapcsán és az előzményeiről lásd: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az új földforgalmi törvényről, in: *Óstermelő*, 2013/4, 7-10.; Hornyák Zsófia: Einige neuralgische Punkte des neuen Grundstückverkehrsgesetzes, in: Süptai István (szerk.): *Miskolci Egyetem Tudományszervezési és Nemzetközi Osztály*, 2013, 5.; Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: Smuk Péter (szerk.): *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013*, Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366.; Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog*, 1997/12, 721-729.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltozások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, 2002/10, 13-17.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény módosítása – avagy mi fér bele a száz napba?, *Napi Jogász*, 2002/8, 8-12.; Raisz Anikó: *Women in Agriculture – Country Report Hungary*, megjelenés alatt; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar poszt-szocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/január, 109-136.; Zsohár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, 2013/4, 23-24.

⁷ Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 276.; lásd még: Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350.

közül Voralberg 42/2004-es számú földforgalmi törvényét kívánjuk összehasonlítani a magyarral a tulajdonszerzés kérdésében, kidomborítva a főbb eltéréseket.⁸

2. A föld-tulajdonszerzési jogosultság feltételei

Az új törvény meghatározza a földműves fogalmát,⁹ e szerint földműves a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott. Vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi.¹⁰

Ezzel szemben a voralbergi szabályozás szerint földműves az, aki egy mezőgazdasági üzemen belül egyedül vagy családtagjaival közösen vagy a szükséges mezőgazdasági munkavállalókkal gazdálkodik, vagy aki egy mezőgazdasági üzemet megszerez vagy mezőgazdasági földterületen egyedül, családtagjaival vagy mezőgazdasági munkavállalókkal dolgozni szándékozik és az ehhez szükséges képességekkel rendelkezik.¹¹

A magyar szabályozás elsődlegesen a megfelelő képzettség meglétét várja el a földművestől, ennek hiányában megelégszik a mezőgazdasági tevékenység folyamatos, legalább 3 éve tartó folytatásával, míg az osztrák jogszabály nem írja elő a képzettség meglétét, a főszerpont a mezőgazdasági üzemen belüli gazdálkodás, ugyanakkor azt nem határozza meg, hogy ennek mennyi ideje kell fennállnia, tehát a magyar szabályozás szigorúbbnak, konkrétábbnak mondható ebben a kérdésben.

⁸ Az Európai Unió és az egyes tagállamok földbirtok-politikája kapcsán lásd: Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban, in: Csák (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2006, 82-96.; Szilágyi János Ede: The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 48-60.; Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika és szabályozás az európai uniós normákban, in: Csák Csilla (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 89-101.; Raisz Anikó – Szilágyi János Ede: Development of agricultural law and related fields (environmental law, water law, social law, tax law) in the EU, in countries and in the WTO, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2012/12, 119-123.

⁹ A téma kapcsán lásd: Korom Ágoston: Nemzeti érdekek érvényesítése a birtokpolitikában, *Notarius Hungaricus*, 2012/2; Korom Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, *Magyar Jog*, 2011/3, 152-159.; Tanka Endre: Hogyan lehet Magyarország földje a magyarságé, *Kapu*, 2012/3, 32-42.; Tanka Endre: A föld nemcsak a mezőgazdaság ügye, hanem a nemzetvédelmi stratégia alapja, *Társadalomkutatás*, 2005/1, 5-26.; Tanka Endre: A globális tőkeuralom új korszaka a hazai birtokpolitikában, *A Falu*, 2004/3, 21-38.

¹⁰ 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7.

¹¹ 42/2004-es számú törvény 2. § (3) bekezdés.

Egyik törvény sem tesz különbséget az adott ország állampolgárai és az unió valamely másik tagállamából származó polgárai között, ugyanazok a kritériumok vonatkoznak rájuk, a tagállami állampolgároknak is meg kell felelniük a földműves fogalmánál kifejtett feltételrendszernek.

Mit ír elő a magyar földforgalmi törvény a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként? Egyrészt a szerző féllal szemben öt éven belül nem került sor annak megállapítására, hogy szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (pl. zsebszerződés) másrészt, ne legyen földhasználati díjtartozása, harmadrészt vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Az utóbbi két feltétel fennállását a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésbe foglalva, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell igazolni, illetőleg vállalni.¹²

Az osztrák tartományi jogszabály a következőket határozza meg a feltételeknél: az átruházás legyen a teljesítőképes gazda közösség fenntartásához szükséges közérdeknek megfelelő, és a jogszerző saját maga gazdálkodjon, valamint állandó lakóhellyel rendelkezzen a föld fekvése szerinti településen. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a jogügylet ne veszélyeztesse a gazdaságilag egészséges kis- és közepes méretű mezőgazdasági ingatlanok kialakítását és megőrzését.¹³

Mindkét ország esetében a tulajdonszerzés feltételei között szerepel, hogy a tulajdonszerző saját maga gazdálkodjon az adott területen. Az osztrák szabályozás helybenlakási kötelezettséget is előír a tulajdonszerzéshez, szemben a magyarral, ahol csak az elővásárlási sorrendben fog kedvezőbb helyet elfoglalni a helybenlakó földműves. Voralbergnél találkozunk a teljesítőképes gazdaközösség kifejezéssel is, ám azt a jogalkotó nem tisztázza, hogy mit is jelent ez pontosan. Viszont egy kiegészítő szabályt is tartalmaz az osztrák törvény, vagyis ha az előbb kifejtett feltételek fennállása nem lehetséges, akkor a jogügylet a kis- és közepes méretű birtokok megőrzésével történjen meg, azt ne veszélyeztesse.

3. Az elővásárlási jog

Főszabály szerint Magyarországon mezőgazdasági földterület eladása esetén szükséges a szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival közölni. Viszont léteznek a törvény által meghatározott olyan esetek, mikor az elővásárlási jog nem áll fenn (pl. közeli hozzátartozók közötti adásvételi szerződés esetén), de ezek kivételével a tulajdonosnak az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést (és nem csupán a vételi ajánlatot) közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. A földforgalmi törvény alapján fennálló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton kell közölni az adásvételi szerződést. Ennek érdekében a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjéhez kell fordulni, aki gondoskodik a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztésről, amelytől számítottan az elővásárlásra jogosultaknak 60 napjuk van (jogvesztő határidő) elővásárlási jogot elfogadó vagy azt elutasító nyilatkozatot

¹² 2013. évi CXXII. törvény 13-14. §

¹³ 42/2004-es számú törvény 6. § (1) bekezdés.

tenni. A jogszabály részletesen meghatározza az elővásárlási jog jogosultjainak a sorrendjét is.¹⁴ Az elővásárlási jog rendszere alapján a jogalkotó célja továbbra is a birtokelaprózódás megakadályozása, egészséges birtokszerkezet kialakítása, a földet művelni tudó és képes személyek földhöz jutásának előmozdítása.¹⁵

Ezzel szemben a voralbergi törvény értelmében csak abban az esetben áll fenn elővásárlási jog, ha nem gazdálkodó személy kíván 0,1 hektárt meghaladó területet vásárolni. Ekkor ezt hirdetményi úton közzé kell tenni, és amennyiben olyan gazdálkodó jelentkezik, aki már meglévő földterületét szeretné bővíteni, valamint hajlandó a helyi forgalmi árat megfizetni, akkor a nem gazdálkodó személy helyett, vele fog létrejönni az adásvételi szerződés. Viszont itt nem találkozunk olyan szabállyal, ami a sorrendiséget meghatározná, tehát nem részesítik előnyben például a helyben lakó földművest. Mindösszesen annyi kedvezményt élvez az a földműves, aki utoljára gazdálkodott a földön, hogy a tartományi földbizottságnak kötelessége őt írásban értesíteni.¹⁶

4. Hatósági jóváhagyás

Az új földforgalmi törvény a többi EU tagállamhoz hasonlóan közvetett korlátozási eszközöket vezet be a földszerzéseket illetően a birtokpolitikai célok elérése érdekében, ilyen például az egyes forgalmi ügyletek hatósági jóváhagyáshoz kötése. A szerzési tilalmak és korlátozások eredményes betartatásához szükség van a földszerzések előzetes hatósági engedélyezésének bevezetésére. A hatósági engedélyezés¹⁷ rendszere már bevezetésre került az agrártámogatások forgalmában, így az közvetetten a földtulajdonjogot és a haszonbérleti jogot is érinti, fennállt a termőföldek forgalmában az 1987. évi I. törvény hatályba lépéséig, mely törvény pedig a külföldiek ingatlan tulajdonszerzéséhez írta elő a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyének szükségességét, tehát nem újkeletű intézmény a magyar jogban.

¹⁴ 2013. évi CXXII. törvény 18-22. §

¹⁵ Az elővásárlási jog vonatkozásában lásd még: Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae Sectio Juridica et Politica*, 2004, 3. füzet; 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.; Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, in: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXII (2004), 393-403.; Olajos István: A 2002. február 22-én hatályba lépő termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásáról, *Napi Jogász*, 2002/4, 7-12.; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 93-110.

¹⁶ 42/2004-es számú törvény 5. §

¹⁷ Erről bővebben lásd: Jani Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: Ágoston Eszter Ildikó (szerk.): *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban*, Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28.

A Csatlakozási Szerződés¹⁸ értelmében Magyarországnak lehetősége van bevezetni a hatósági engedélyezési rendszert, tehát az előzetes hatósági eljárás nem ütközik az uniós szabályokba, a közösségi bírósági joggyakorlat¹⁹ is megengedettnek minősíti.²⁰ Az új földforgalmi törvény hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezései 2014. május 1. napjától hatályosak, ezek értelmében a föld adásvételi szerződéshez szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, melyet a helyi földbizottság véleménye előz meg. Az 560/2013 (XII.31.) Korm. rendelet értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen esetben a megyei földhivatalt jelenti. Az igazgatási szerv feladata, hogy több versengő ajánlat közül kiválassza a birtokpolitikai céloknak leginkább megfelelő győztes ajánlatot. Az eljárás előnye, hogy minden egyes átruházási szerződés csak hatósági engedély alapján jöhet létre, mindre ugyanazok a feltételek vonatkoznak, és az eljárás során a földhivatal alaposan megvizsgálja, hogy a szerződések nem ütköznek-e jogszabályi előírásba. Hátránya viszont, hogy az eljárás meghosszabbodik, és a földforgalom költségei is nőnek, ám ezek a költségek arányban állnak az elérendő birtokpolitikai célok megvalósulásával, mint előnnyel.²¹

A települési önkormányzat közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek, más természetes és jogi személyek településenként helyi gazdálkodói közösséget alkotnak. A helyi gazdálkodói közösség képviselői szerve a közösség tagjai által megválasztott helyi földbizottság, mely legalább 3, legfeljebb 9 főből áll. A 2013. évi CCXII. (földről szóló) törvény megfogalmaz egy kiegészítő szabályt arra az esetre, ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor, vagy a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen. Ekkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a Kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából.²²

A helyi földbizottság Voralberg tartományban is létező testület, ám ott nemcsak véleményadás a feladata, hanem bizonyos esetben ő maga dönt az engedély megadásának kérdésében. Minden voralbergi településen van egy földforgalmi helyi bizottság, aminek a polgármester áll az élén, és rajta kívül még három tagja van, akik közül kettőnek gazdálkodónak kell lennie. A bizottságnak a törvény értelmében függetlennek és befolyásolhatatlannak kell lennie. Ez a bizottság akkor jogosult dönteni az engedély megadásáról, ha a gazdálkodó, aki a vételi ajánlatot benyújtotta, a föld fekvése szerinti településen él, amennyiben ezt a kérdést nem tudja eldönteni, akkor csak véleményt fog adni. Ha a helyi bizottság nem tud dönteni, vagy ha a lehetséges jogszerző nem azon a településen él, ahol az adott föld fekszik, akkor a földforgalmi tartományi bizottságnak kell döntenie az engedély megadásáról. A tartományi bizottság elnöke a körzeti agrárhatóság jogtudó alkalmazottja lesz, mellette egy tagot állít az

¹⁸ Lásd: Korom Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Jogegyenlőség vagy de facto más elbírálás? in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*. Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 11-24.

¹⁹ Lásd: C-302/97; C-300/01; C-452/01. számú ügyek.

²⁰ „Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében”, in: <http://ujfoldtorveny.kormany.hu/download/1/91/40000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (2014.12.21).

²¹ „Az új földtörvény vitaanyaga...” i.m.

²² 2013. évi CXXII. törvény 23-30. §

iparkamara, egyet a munkavállalók kamarája, egyet a voralbergi községi egyesülés és hármat a mezőgazdasági kamara.²³

5. Záró gondolatok

Összehasonlítva a magyar és az osztrák törvény által szabályozott főbb jogintézményeket a mezőgazdasági földek tulajdonszerzése kapcsán, megállapítható, hogy mindkét jogszabály célja az, hogy olyan személy szerezzék meg a föld tulajdonjogát, aki maga fog gazdálkodni is a területen. Mindkét törvény arra törekszik, hogy lehetőleg a föld fekvése szerinti településen állandó lakóhellyel rendelkező személy legyen a tulajdonszerző, a voralbergi szabály a tulajdonszerzés feltételeként írja ezt elő, míg a magyar az elővásárlási jogosultak sorrendjében részesíti előnyben a helyben lakót.

Bár Voralbergben csak egy esetben áll fenn egyfajta elővásárlási jog, ám elővásárlási jogosultsági sorrend nem került meghatározásra, valamint a jogosultság feltételei között szereplő teljesítőképes közösség kifejezés sincs kifejtve, így felmerül a kérdés, hogy az osztrák jogalkotó nem hagy esetleg túl nagy mozgásteret a döntéshozatalban az illetékes hatóságok számára? Másik neuralgikus pont még a voralbergi szabályozás kapcsán az engedély megadásának kérdése, melyről a helyi földbizottság dönt helyben lakó esetében, viszont ha a lehetséges jogszerző nem a föld fekvése szerinti településen él, akkor a tartományi bizottság jogosult dönteni az ügyben. Ez a szabály nem túl diszkriminatív? Ezen kérdések megválaszolása egy jövőbeli, gyakorlati oldalról megközelített kutatás témája lehetne.

²³ 42/2004-es számú törvény 12-13. §