

Birtokpolitika – A földszerzés elmélete és gyakorlata

MÉHES TAMÁS

Property Policy – Theory and Practice of Land Acquisition

As the Article 17. of the Universal Declaration of Human Rights, and the Article XIII. of the Fundamental Law of Hungary states: every person has the right to own a property.

Therefore—based on the Civil Code Act 5:14, section 1—all things of a tangible nature which are capable of appropriation could be owned. The protection of the right of possession (which is a human and a fundamental right) could be interpreted in terms of the land (arable land) as well. However this is a specific case.

Although the native legal persons and the foreign legal and natural persons are basically excluded from the possibility to gaining possession of land, the right of property—in general—is still guaranteed.

The right of property shall be regarded as a human right—irrespective of the restriction¹ mentioned above. Furthermore, the European Convention on Human Rights provides only for the protection of a previously obtained property, and empowers the states to regulate the usage of goods with regard to public interest and to ensure the payment of dues/taxes or fines.²

The Hungarian legislator shall regulate—based upon section 2 Article P, of the Fundamental Law—the acquisition of ownership of land (and the forest), as well as the limits and conditions of its utilization in a cardinal Act.

In this perspective, my aim is to outline—with historical view also—the title rights, methods and limits of acquisition and utilization of land, namely, how and with what restrictions it has been and is possible to acquire the ownership and right to the use of land under legal regulations.

Jelen tanulmányban kísérletet teszek arra, hogy bemutassam azt a polgári jogi értelemben vett *dolgot*, amelyet az ingatlanok között napjainkban ismét kitüntetett figyelem övez, és amely nem más, mint a *föld*, azaz a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld – vagy másfajta (földvédelmi) megközelítésben: *termőföld*. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2014-ben hatályba lépett 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) – mely új alapokra

1 TÉGLÁSI 2011, 30.

2 ARTICLE 1 OF FIRST ADDITIONAL PROTOCOL.

helyezte a földforgalmat –, valamint a „*Földet a gazdáknak!*” program – amelynek során az állam részben árverés, részben pedig pályázat útján értékesít több százezer hektár állami tulajdonú földet – ismét az érdeklődés középpontjába helyezte ezt a különleges, sajátos és véges természeti tárgyat.

A dolgok klasszikus csoportosításának megfelelően, a természeti tulajdonság alapján megkülönböztethetünk ingó és ingatlan dolgokat. Az ingatlanok között a termőföld vagy – a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: Tftv.) hatályon kívül helyező Földforgalmi tv. terminológiája szerint – a föld mindig is kivételes szerepet töltött be; részben annak köszönhetően, hogy nemzeti kincsünk, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételesen megújuló, megújítható természeti erőforrásunk, amely „a mezőgazdasági termelésnek egyidejűleg színtere és eszköze.”³ (A Föld szilárd felszínének mindössze 14%-a termőföld, amely arány az Európai Unión belül 34%, hazánkban 60%.)⁴ Másrészt pedig – éppen az előzőekben elmondottakkal összefüggésben – a termőföld a befektetett munka révén a talaj természeti adottságaitól és a termelési feltételektől függő jövedelmet biztosít,⁵ ebből következően pedig igen magas értékkel bír. A termőföldnek, valamint nyilvántartásának jelentőségét egyetlen statisztikai adattal érzékeltetném: a fejlett országokban a föld- és egyéb ingatlan-tulajdonok értéke – a rajtuk lévő jelzálogjog értékével együtt – a nemzeti vagyon 60-65%-át teszi ki.⁶

Annak érdekében, hogy a jelenlegi birtokstruktúra felépítését, a szabályozás mögött meghúzódó kormányzati szándékot és céljait megértsük, a világháború utáni Magyarországon végbemenő birtokrendezési kísérletek és azok eredményeinek bemutatása szükséges.

A 20. század első évtizedeiben a magyar gazdaság még alapvetően a mezőgazdaságra épült, és a nemzeti jövedelem jelentős része, mintegy 40%-a abból származott. Az agráriumot a nagybirtokok túlsúlya, a modern, Európában már elterjedt földművelési módszerek és a talajjavító technikák alkalmazásának hiánya jellemezte.⁷

A népköztársaság az ország termőföldjét a földművelő nép kezébe kívánta juttatni. Ennek érdekében az 1919. évi XVIII. néptörvény az állam javára kisajátítási jogot biztosított minden 500 holdnál nagyobb területű mezőgazdasági birtok 500 holdon felüli részére.⁸ Amely községben nagyobb mértékben volt szükség földre, ott a 200 holdnál nagyobb mezőgazdasági földbirtokok 200 hold feletti részét is kisajátíthatta az állam.⁹ Bizonyos esetekben, ahol a lakásszükség ezt indokolta, a belterület határától bizonyos távolságon belül még a 200 holdnál kisebb területű földbirtokok is kisajátíthatók voltak, de csak megfelelő kárpótlás ellenében.¹⁰ Az egyházi birtokok 200 hold

3 RIPKA 2010, 71.

4 DÖMSÖDI 2006, 70.

5 RIPKA 2010, 80.

6 OSSKÓ 2010, 3.

7 DÖMSÖDI 2006, 134.

8 A földművelő nép földhöz juttatásáról szóló 1919. évi XVIII. néptörvény 2. § első mondat.

9 1919. évi XVIII. néptörvény 3. § első mondat.

10 1919. évi XVIII. néptörvény 5. § második mondat.

feletti része is kisajátítható volt.¹¹ Ha valakinek több településen is volt mezőgazdasági ingatlana, annak a kisajátítandó terület meghatározása szempontjából az ország területén fekvő minden mezőgazdasági földbirtokát együtt kellett számításba venni.¹²

A Forradalmi Kormányzótanács 1919. évi XXXVIII. számú rendeletével megkezdte a földbirtokok állami tulajdonba vételét. Az április 3-án megjelent kormányzótanácsi rendelet értelmében minden közép- és nagybirtok minden tartozékával, élő és holt felszerelésével, továbbá mezőgazdasági ipari üzemével együtt minden megváltás nélkül a proletár állam tulajdonába ment át. A köztulajdonba átvett földbirtokok – szövetkezeti kezelésre – a földet művelő proletárságnak adták át.¹³ Tekintettel arra, hogy a rendelet *a középbirtok fogalmát nem határozta meg pontosan*, az ország egyes településein eltérő területű földbirtokot tekintettek kisajátíthatónak. Volt, ahol ez a minimum 50 kataszteri hold volt, azaz az elvétel nagyságrendekkel haladta meg azt a mértéket, amely törvény alapján kisajátítható lett volna.¹⁴

Az 1920-as földreform alapját az 1920. évi XXXVI. törvénycikk képezte,¹⁵ amely elő kívánta mozdítani a földszerzést elsősorban azok részére, akik *a föld gondos és szorgalmas művelésére képesek és hajlandók* voltak, de eddigi viszonyaik között önhibájukon kívül nem juthattak földhöz.¹⁶ A jogszabály rögzítette azt, hogy a földbirtok helyesebb megoszlása közérdek, ezért senkinek sincs követelési joga arra, hogy egyéni jogcímen neki földet juttassanak.¹⁷

Ebben a jogszabályban már több, a tanulmány témája szempontjából fontos és a ma hatályos jogszabályi környezetben is megtalálható jogintézményt megfigyelhetünk. Így a Nagyatádi-féle földtörvény rendelkezett az államot megillető elővásárlási jogról a mezőgazdasági ingatlanok vonatkozásában. Eszerint az államot földbirtok-politikai célokra minden külterületi mezőgazdasági ingatlan elidegenítése esetében – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – elővásárlási jog illette meg.¹⁸ Emellett a törvénycikk – szintén a jelenlegi szabályozási környezetben is ismert – rangsort tartalmazott a tekintetben, hogy a juttatás az arra érdemesek között lehetőleg milyen sorrendben és mekkora nagyságban végezhető. Így a törvénycikkben megfogalmazott közérdekű földbirtok-politikai célokkal összhangban első helyen a hadirokkantak, a hadiözvegyek és a felnőtt hadiárva szerepeltek, akik 600 négyszögöl építési telek, illetve egyéb belterületi ingatlan vagy ingatlanrész tulajdonjogát szerezhették meg ily módon. (A törvénycikk a „*házhely*”, illetve „*belsőség*” kifejezést használta.) A törvénycikkben található még a később részletesen is bemutatásra kerülő jelenlegi földforgalmi

11 1919. évi XVIII. néptörvény 3. § második mondat.

12 1919. évi XVIII. néptörvény 7. § első mondat.

13 A közép- és nagybirtokok állami tulajdonba vételéről szóló 1919. évi XXXVIII. számú forradalmi kormányzótanácsi rendelet 2. §, 5. §.

14 ORMOS 2013.

15 DÖMSÖDI 2006, 134.

16 A földbirtok helyesebb megoszlását szabályozó rendelkezésekről szóló 1920. évi XXXVI. törvénycikk 1. § első és második mondat.

17 1920. évi XXXVI. törvénycikk 2. §.

18 1920. évi XXXVI. törvénycikk 16. § első mondat, 17. § első fordulat.

szabályokban is definiált földművesre (a korabeli szóhasználat szerint „földműves”) és a pályakezdő gazdálkodóra vonatkozó szabályozással tartalmilag rokon rendelkezéseket. A mai értelemben vett földműves kifejezéshez tartalmában hasonló, a törvénycikk imént idézett főszabályához képest kedvezőbb szabályozást biztosított az a rendelkezés, amely a földműves hadirokkantaknak, hadiözvegyeknek és felnőtt hadiárvának, illetve családjuknak legfeljebb 3 kataszteri hold kedvezményes maximumot állapított meg a juttatható föld vonatkozásában. (Törpebirtok: ma ez a nem földműves természetes személy által megszerezhető föld 1 hektáros mennyiségével állítható párhuzamba.) A földművessel esett egy megítélés alá az a hadirokkant, amely ugyan nem földműves, de földművelést folytatni hajlandó és képes is volt. A rangsorban következő kedvezményezett jogosult kört a mezőgazdasággal foglalkozó, de földnélküli munkás képezte. Ezt követte a mezőgazdasággal foglalkozó törpe- vagy kisbirtokos, akinek saját gazdasága kiegészítése végett, ha hozzá megfelelő vagyoni ereje és képessége is volt, legfeljebb 15 kataszteri hold mértékű föld volt juttatható.¹⁹

Az állami beavatkozással (lásd: *Országos Földbirtokrendező Bíróság létrehozása*) lezajlott földreform során hozzávetőleg 927 000 kataszteri hold föld került kiosztásra. Bár a kisajátítás alapvetően a közép- és nagybirtokokat érintette, mégsem befolyásolta jelentős mértékben a birtokstruktúrát, és a nagybirtokok politikai és gazdasági súlyát pedig nem volt képes csökkenteni. Temérdek életképtelen kisbirtok jött létre, amelyek műveléséhez az alapvető feltételek: az eszközök és a szakértelem is hiányzott. A törvényben is rögzített célját, a társadalmi rétegek közti szociálpolitikai különbségeket alapvetően csökkentette, de a parasztság szegénységét és a munkásokéhoz képesti alacsonyabb életszínvonalát nem sikerült jelentősen emelnie.²⁰

A második világháború végén Debrecenben ült össze az Ideiglenes Nemzetgyűlés, ezt követően pedig megalakult az Ideiglenes Nemzeti Kormány. A kormány március 15-én, 600/1945. M. E. szám alatt rendeletet bocsátott ki, amely „a nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról” rendelkezett. Az Ideiglenes Nemzetgyűlés az 1945. évi VI. törvénycikkkel emelte törvényerőre az Ideiglenes Kormány által kibocsátott rendeletet. Ez a törvénycikk volt az alapja a köznyelvben „polgári demokratikus földreformnak” nevezett folyamatnak. Az Ideiglenes Nemzetgyűlés szózatában rögzítette, hogy a magyar nép nagy többsége földreformot akar, ezért a nemzetgyűlés sok százezer föld nélküli és szegényparasztot juttat majd földhöz. Ezen elvek alapján a rendelet célja – amely a törvénycikk bevezető rendelkezései között is deklarálásra került – az volt, hogy megszüntesse a nagybirtokrendszert, és „valóra váltsa a földműves nép évszázados álmát és birtokába adja ősi jussát, a földet.” Ennek érdekében az állam földalapot hozott létre, amibe az elkobzott, a kártalanítás mellett igénybe vett (kisajátított), továbbá az államkincstár tulajdonát képező földbirtokok kerültek. A folyamatok végrehajtására a földművelésügyi miniszter irányítása és vezetése alatt álló Országos Földbirtokrendező Tanács, megyei földbirtokrendező tanácsok és községi földigénylő bizottságok jöttek létre.

19 1920. évi XXXVI. törvénycikk 2. § 1–3 pont.

20 DÖMSÖDI 2006, 134–136.

Az elkobzásokra, kisajátításokra a náci Németországhoz és a Szálasi-féle rendszerhez hű nyilasok, nemzetiszocialisták és egyéb fasiszta vezetők, illetve más hazaárulók megbüntetése végett került sor. Földjeiket teljes egészében, nagyságukra való tekintet nélkül el kellett kobozni.²¹ Az elkobzás mellett a törvénycikk rendelkezett a földek kötelező megváltásáról is. Ez a 100 holdnál nagyobb birtokokat érintette. (A főváros 30 kilométeres körzetében az 50 holdon felülieket is.)²² A törvénycikk alapján a kisgazdaságok létesítése érdekében földhöz juttatandók voltak a gazdasági cselédek és mezőgazdasági munkások, a törpebirtokosok és olyan nagycsaládú kisbirtokosok nős fiúgyermekai, azok nős fiú örökösei, akiknek földbirtoka várható örökségével együtt 5 holdnál nem több.²³ Az 1945–47. évi földosztás az ország mezőgazdasági földterületének 34,6%-át érintette, a földek egyharmada tulajdonost váltott. Az 1,9 millió hektár kisajátított föld mintegy 600 ezer igénylő között került felosztásra. A földhöz jutottak a kataszteri tiszta jövedelem hússzoros összegét kellett megfizetnie. Ez hozzávetőleg mindössze 5 évnyi haszonbérlet díjának felelt meg,²⁴ és lehetőség volt 10, illetve 20 évnyi részletfizetésre, sőt – a jogosult választása szerint – akár a terményben történő fizetésre is.²⁵ A juttatott föld területe a 15 holdat (kert és szőlő művelési ágú föld esetén együttesen 3 holdat), a juttatásnál valamely privilegizált csoportba tartozók esetében pedig a 25 holdat (kert és szőlő művelési ágú föld esetén 5 holdat) nem haladhatta meg.²⁶ Az átlagos juttatás 5,1 hold volt. A reform során teljes egészében megszűnt a nagybirtokrendszer, míg a gazdagparaszti birtokok száma harmadával csökkent. (E kettő összesen 5,6 millió hold föld szétosztását eredményezte.) A földosztás növelte ugyan az 5–20 hold nagyságú családi gazdaságok számát, de csökkentette az árutermelő gazdaságokét. A nagy számban létrejött családi gazdaságok azonban legfeljebb önellátásra törekedhettek, hiszen az európai mércével mérten elavult technológiára épülő termelésnek forrás- és eszközhiánnyal is szembe kellett néznie. Ennek eredményeként a mezőgazdaság árutermelésére is negatív hatással voltak.²⁷

Ez a birtokstruktúra az idő előrehaladtával kezdett mindinkább életképtelennek tűnni. A romló mezőgazdasági körülmények között, arra mintegy „megoldásként” a kommunista párt hozzákezdett a szocialista mezőgazdasági szövetkezetek kiépítéséhez. Az ezekhez szükséges földet az erőszakos földelvételek, a beviteli kötelezettség és a felajánlási rendszer kiépítése biztosította. Nem sokkal a földosztás után megjelentek azok a kormányrendeletek, amelyek előkészítették az állami tulajdon kiemelését a tulajdoni formák közül. 1958-tól még intenzívebb szövetkezetesítési hullám indult: a földhasználati jog gyakorlatilag megszűntette a szövetkezetbe bevitt földek fölötti tulajdonosi rendelkezési jogot, sőt az onnan történő kiválás is igen szűk körben volt lehetséges.

21 A nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatása tárgyában kibocsátott kormányrendelet törvényerőre emeléséről szóló 1945. évi VI. törvény melléklete 1–4. §.

22 1945. évi VI. törvény melléklete 10. § (1945. szept. 16-ig a 60 holdon felülieket.).

23 1945. évi VI. törvény melléklete 35. § (1945. szept. 16-ig 6 holdnál nem több.).

24 TANKA 2014, In TANKA szerk. 2014, 56.

25 1945. évi VI. törvény melléklete 40., 42. §.

26 1945. évi VI. törvény melléklete 34. §.

27 TANKA 2014, In TANKA szerk. 2014, 56–57.

A földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény pedig elrendelte a tagok és a kívülállók földjeinek megváltását, így azok a szövetkezet tulajdonába kerültek. A folyamat eredménye az lett, hogy míg 1968-ban a szövetkezet használatában álló földek 0,1%-a állt a szövetkezet tulajdonában, ez az arány 1989-re elérte a 61,1%-ot. Az 1970-es években tovább folytatódott a területi koncentráció: a közös gazdaságok túlnyomó részének területe meghaladta az 1500 hektárt.²⁸

A jelenlegi földbirtokstruktúra alapjai a rendszerváltozás folyamatában bekövetkező birtokrendezés, elsősorban a kárpótlási törvények²⁹ és a szövetkezeti törvény,³⁰ valamint az Ámt.³¹ szabályai alapján lezajlott földprivatizáció során jöttek létre. A termőföld tulajdoni viszonyainak átalakítása az előző politikai rendszertől öröklött tulajdoni struktúra felbomlását, a magántulajdon általánossá válását eredményezte.³²

A kárpótlás és a részaránytulajdon kiadása az ország mezőgazdasági területének mintegy 75%-ára terjedt ki, amelyhez fogható mértékű földreform a magyar történelemben nem ismert. A termőföld privatizációja során több mint 5,5 millió hektár nagyságú termőföld került magántulajdonba.³³

1. táblázat: A termőföld-privatizációra vonatkozó főbb adatok

Földterület	Területnagyság (ha)	Érték (AK)	Tulajdonosok száma (fő)
Kárpótlással érintett	2 132 000	40 millió	760 000
Részarányföldkiadással érintett	3 448 000	57 millió	2 millió
Összesen	5 580 000	97 millió	2,76 millió

(Forrás: FVM, 2004.)

28 DÖMSÖDI 2006, 141–142.

29 A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény; a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXII. törvény; a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában az 1939. május 1-jétől 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott jogszabályok alkalmazásával igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1992. évi XXIV. törvény; az életüktől és szabadságuktól politikai okból megfosztottak kárpótlásáról szóló 1992. évi XXXII. törvény; a kárpótlási jegy termőföldtulajdon megszerzésére történő felhasználásának egyes kérdéseiről szóló 1992. évi XLIX. törvény.

30 A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény.

31 A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény.

32 Szólnunk kell még a tagi és nem tagi részaránytulajdonban álló szövetkezeti közös használatú részarány tulajdonban álló földekről is, amelyek rendezésére külön törvény született: a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Fkbt.). Végrehajtási rendelete a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet.

33 MIZSEINÉ NYÍRI 2010, illetve FVM 2004.

A folyamat eredményeként a korábban szinte egyeduralkodó állami és szövetkezeti tulajdon, illetve a tsz. földhasználati jog (ami kvázi tulajdonjogot eredményezett)³⁴ átadta helyét a magántulajdonnak.

A Tftv. hatálybalépéséig (1994. július 27-ig) mind a jogi személyek, mind a természetes személyek *korlátozás nélkül* szerezhettek földtulajdont. (Ez a külföldiekre éppúgy igaz volt, mint a magyarokra.) A Tftv. korlátokat állított fel egyrészt a megszerzhető termőföld mennyisége tekintetében, másrészt bizonyos jogalanyokat kizárt abból a lehetőségből, hogy a termőföld tulajdonjogát megszerezzék. Ezen szabályozás értelmében belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát nem szerezhette meg, kivéve a Magyar Állam, az önkormányzat, illetve a közalapítvány.³⁵ További kivételként termőföldet szerezhettek az egyházi jogi személy – végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján³⁶ –, valamint a jelzálog-hitelintézet – a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra, 1997. június 7-től.³⁷ Külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és *védett természeti terület*³⁸ tulajdonjogát – szűk körű kivétellel – nem szerezhette meg.³⁹ Ezen korlátozás alól – a Tftv. 8. §-a értelmében – kivételt képezett a legfeljebb 6000 m²-en kialakított tanya.⁴⁰ Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykrona (AK) értékű termőföld lehetett.⁴¹ A két érték közötti kapcsolatot az átlagos magyar hektáronkénti kataszteri tiszta jövedelem érték⁴² teremtette meg. Amennyiben a megszerzeni kívánt termőföld minősége az átlagosnál gyengébb volt, úgy lehetőség volt nagyobb földterület megszerzésére is: ilyen esetben 6000 AK képezte a felső korlátot. Míg az átlagosnál jobb minőségű földek szerzése esetén a 300 hektár volt a szerzési maximum.⁴³

A Tftv. szabályai nem visszaható hatályúak, azaz a törvény hatálybalépése előtt szerzett, akár a korlátozást meghaladó mértékű földtulajdont (ideértve természetesen mind a külföldiek, mind a jogi személyek általi szerzéseket is) érintetlenül hagyta azaz, hogy a magánszemély a törvény hatálybalépésekor meglévő termőföldtulajdonát

34 A földről szóló 1987. évi I. törvény (Ftv.) 40. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági szövetkezet jogosult volt a közös használatban levő földet elidegeníteni és megterhelni, ugyanis arra a törvény a tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket rendelte alkalmazni.

35 Tftv. 6. § (1) bekezdés.

2001. dec. 31-ig az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat is a kivételek közé tartozott.

36 Tftv. 6. § (2) bekezdés.

2012. jan. 1-től végintézkedés, ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződés alapján, valamint jogutódlással a jogelődjének tulajdonában álló termőföldre szerezhettek tulajdonjogot.

37 Tftv. 6. § (3) bekezdés.

38 A védett természeti terület a 7. §-nál 2004. ápr. 30-ig szerepelt a törvényben.

39 Tftv. 7. §.

40 Ezen termőföldekre is a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet szabályait kellett alkalmazni.

41 Tftv. 5. § (1) bekezdés.

42 20 AK.

43 Lovász et al. 2002, 12.

legfeljebb annak területnagyságát és AK értékét meg nem haladó területnagyságú és AK értékű termőföldre cserélhette.⁴⁴

Ahogy a Tftv. indoklásában olvashatjuk, az újszerű korlátozásokat az indokolta, hogy hazánk ez idő tájt a magántulajdonon alapuló piacgazdaság kialakulásához vezető átmeneti időszakban volt. „A termőföld piaca, valóságos értékének megfelelő ára a hosszú időszakon keresztül mesterségesen visszafejlesztett ingatlanforgalom miatt még nem alakulhatott ki.” Ezen átmeneti időszakban a termőföld tulajdonának megszerzését a belföldiek számára csak korlátozott mértékben volt célszerű lehetővé tenni, mégpedig azért, hogy mindenki egyenlő eséllyel juthasson földhöz. A külföldiek részére ugyanakkor – az előbbiekből adódóan – az átmeneti időszakban nem mutatkozott észszerűnek a termőföldhöz jutás lehetőségét megadni. Fontos, hogy a tulajdonszerzési lehetőség kizárása nem állt ellentétben az Európai Közösséggel kötött megállapodással, amelynek alapján a külföldiek számára elegendő volt csak a haszonbérleti jog megszerzésének biztosítása.

A törvény indoklása arra is felhívta a figyelmet, hogy a tulajdonszerzési korlátozás és tiltás hiánya az átmeneti időszakban a termőföld tulajdonjogának monopolizálását tette volna lehetővé egyesek számára, és torz birtokstruktúrát eredményezett volna. Hosszú távon azonban nyilvánvalóan a korlátozás nélküli tulajdonszerzés elismerése jelenthette a magántulajdonon alapuló földpiaci követelményekhez való teljes visszatérést.⁴⁵ Éppen ezen újszerű közjogi korlátozások eredményezték azt, hogy a köztársasági elnök az Országgyűlés által elfogadott, de még ki nem hirdetett törvény rendelkezései alkotmányellenességének vizsgálatára irányuló indítványa alapján az Alkotmánybíróság határozatot hozott. Ebben megállapította, hogy a Tftv. rendelkezései addig alkotmányosak, ameddig az elbírált korlátozások észszerű indokai tárgyilagossá mérlegelés szerint fennállnak, valamint, hogy a Tftv.-nek az indítványban nevezett szakaszai nem ellentétesek az Alkotmánnyal.⁴⁶

A Tftv. rendelkezéseit a 2000-es évek tapasztalatai alapján és az új földbirtokpolitikai irányelvekkel összhangban többször is módosította a jogalkotó. Ezen módosításokkal kívánták elősegíteni a kis- és közepes birtokok kialakulását és elterjedését a nagybirtokok ellensúlyozására – a helyben lakó, a földet megművelni kész és a mezőgazdasági tevékenységet fő élethivatásként végezni képes gazdálkodó családok helyzetbe hozásával. Ezt a célt többek között az elővásárlási jogok rangsorának újraszabályozásával próbálták elérni.⁴⁷ Ezzel összefüggésben került megalkotásra a termőföldekre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet.

44 Tftv. 5. § (4) bekezdés, 2002. szept. 2-től: 5. § (5) bekezdés.

45 A Tftv. 4–10. §-hoz fűzött indokolása.

46 Lásd 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

47 Lásd a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 2001. évi CXVII. törvényt, illetve a Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2002. évi XXIII. törvényt.

Figyelemre méltó, hogy a külföldiek – a Tftv. földszerzést korlátozó, illetve tilító rendelkezései ellenére – továbbra is törekedtek termőföldtulajdont szerezni Magyarországon.⁴⁸ Ezen kedvezőtlen folyamatot érzékelve a kormány a termőföldtulajdon szerzését korlátozó rendelkezések kijátszására irányuló szerződések felszámolásáról szóló 1088/2001. (VIII. 8.) kormányhatározatában (annak 1. pontjában) a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter feladatává tette, hogy a földszerzési korlátozások kijátszására irányuló úgynevezett *zsébszerződések* feltárására alakítson ki földhasználati ellenőrzési rendszert, tekintettel arra, hogy akkoriban egy ilyen típusú vizsgálat elvégzéséhez sem a technikai, sem a jogi-hatásköri feltételek nem álltak rendelkezésre.

Az Európai Unió alapját képező csatlakozási szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától (2004. május 1.) számított hét, majd további három éven keresztül (2011. május 1-ig, illetve 2014. április 30-ig) fenntarthatta az ezen okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat. A csatlakozási szerződés⁴⁹ tőke szabad áramlásával foglalkozó fejezetében foglalt rendelkezéseknek megfelelően 2014. május 1-jével lejárt a *földtulajdonszerzéssel kapcsolatos moratórium*. Megszűnt a társas gazdaságok és a külföldiek földtulajdonszerzésének tiltása, illetve korlátozása.

2004. május 1-jét követően a Tftv. módosítása a magánszemély fogalmán belül a belföldi magánszemélyt, a külföldi magánszemélyt, továbbá a tagállami állampolgárt különböztette meg. A tagállami állampolgár fogalma alatt – a Tftv. 3. § t) pontja alapján – az Európai Unió tagállamának állampolgárát, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgárát, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy kategóriába eső állam állampolgárát kellett érteni. A csatlakozási szerződésben foglaltak alapján egy másik tagállam azon állampolgáira, akik önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánnak letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan jogszerűen Magyarországon laknak és folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, nem alkalmazható más szabály és eljárás, mint amelyet

48 Lovász et al. 2002, 14.

49 A Belga Királyság, a Dán Királyság, a Németországi Szövetségi Köztársaság, a Görög Köztársaság, a Spanyol Királyság, a Francia Köztársaság, Írország, az Olasz Köztársaság, a Luxemburgi Nagyhercegség, a Holland Királyság, az Osztrák Köztársaság, a Portugál Köztársaság, a Finn Köztársaság, a Svéd Királyság, Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága (az Európai Unió tagállamai) és a Cseh Köztársaság, az Észt Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Lett Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság között, a Cseh Köztársaságnak, az Észt Köztársaságnak, a Ciprusi Köztársaságnak, a Lett Köztársaságnak, a Litván Köztársaságnak, a Magyar Köztársaságnak, a Máltai Köztársaságnak, a Lengyel Köztársaságnak, a Szlovén Köztársaságnak és a Szlovák Köztársaságnak az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló szerződés kihirdetéséről szóló 2004. évi XXX. törvény. Aláírására 2003. április 16-án került sor.

Magyarország állampolgáira kell alkalmazni.⁵⁰ A csatlakozási okmány értelmében sem minden tagállami állampolgár szerezhethet Magyarországon termőföldet, a tagállami állampolgárok így közvetlenül a státuszukból eredően nem jogosultak hazánkban a földszerzésre, hanem csak akkor, ha a csatlakozási okmányban említett három feltétel együttesen fennáll. E szigorú feltételrendszer azt eredményezte, hogy a nem magyar állampolgárok földszerzése a csatlakozást követően éves viszonylatban alacsony szinten maradt és stagnált: a számuk 2012-ben is csak mintegy ezreléke volt a magyar állampolgárok általi földszerzések számának:

2. táblázat: Termőföldforgalom

Év	Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése (ha)	Tagállami állampolgárok tulajdonszerzése (ha)
2004	213 280	n. a.
2005	212 402	415
2006	210 414	258
2007	224 515	81
2008	212 512	96
2009	204 170	80
2010	203 565	648
2011	200 104	234
2012	225 138	228
Összesen:	1 681 777	2040

(Forrás: FM Földügyi Főosztály, 2013.)

A Tftv. rendelkezései azonban továbbra sem gátolták meg a túlzott mértékű, felhalmozási célú földszerzést. Ezzel a birtokkoncentrációval párhuzamosan, a lezajló kárpótlási és részaránytulajdon-kiadási eljárások eredményeként a *földbirtokok elaprózódása* volt tapasztalható.

A privatizációs folyamat eredményeként Magyarországon 2015-ben a meglévő 8 609 364 hektár nagyságú külterületi földrészlet (ideértve a termőterületet, a művelés alól kivett területet és a zártkertet is) 3 948 628 db önálló helyrajzi számú földrészletre oszlott. Ezek átlagos mérete 2,2 hektár volt. A statisztikák szerint 2,8 millió természetes személy összesen mintegy 6 millió hektár mezőgazdasági terület, illetve erdő tulajdonjogával rendelkezett, és 1,8 millió tulajdonos adta bérbe a földjét.

A magyar mezőgazdaságot duális birtokszerkezet jellemzi. Jelen vannak egyfelől a kevés, de nagy területtel rendelkező társasági – illetve kisebb számban termelőszövetkezeti – formában működő nagyüzemek, másfelől pedig az alig-alig életképes, kisebb birtokméretű – a családtagok közvetlen munkavégzésén alapuló – kisgazdaságok.

50 A csatlakozási szerződés 1. sz. melléklete – a Cseh Köztársaság, az Észti Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Letti Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság csatlakozásának feltételeiről, valamint az Európai Unió alapját képező szerződések kiigazításáról szóló okmány. 987.

Mindebből azonnal kitűnik a *középbirtok hiánya*, amely negatívan hat a magyar mezőgazdaság versenyképességére. E problémára a központilag irányított birtokrendezés jelenthetne megoldást.⁵¹

A törvényben a családi gazdaságok képezik a szerzési preferenciák elsődleges tárgyát, mivel azoknak kell alkotniuk „a középbirtokok derékhadát, a magyar mezőgazdaság gerincét”, amelyek a családtagok foglalkoztatásának biztosítása által hozzájárulnak a vidéki térségek nyújtotta megélhetési lehetőségek szintjének emeléséhez.

A kormány a nagyobb méretű birtokok számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni szándékozta, azonban anélkül, hogy felszámolásukra törekedett volna. A nagyobb birtokoknak (zömmel társas gazdaságok) is fontos szerepet szánt „a nagytömegű és azonos minőségű piacképes mezőgazdasági termék előállításában.”⁵²

3. táblázat: A gazdaságok száma és mezőgazdasági területe birtokkategóriánként

Megnevezés	Gazdaságok száma (ezer db)	Arány (%)	Területe (ezer ha)	Arány (%)	Átlagos terület (ha)
10 ha alatt	279,3	78,5	758,9	11,7	2,7
10–30 ha	47,1	13,2	797,9	12,3	16,9
30–100 ha	20,4	5,7	1064,4	16,4	52,2
100–300 ha	6,8	1,9	1153,0	17,8	169,6
300 ha felett	2,4	0,7	2719,3	41,8	1133,0
Összesen	356,0	100,0	6493,5	100,0	18,2

(Forrás: FÖMI, 2011.)

Ezen együttesen ható folyamatok eredményét szemléltető táblázat tanúsága szerint 2011-re a 10 hektár alatti gazdaságok száma közel 280 000 volt, és ezek aránya az összes gazdaságon belül 78,5%, amely az összes termőföld 11,7%-át tette ki. Ezzel szemben a 300 hektárt meghaladó gazdaságok (amelyek aránya mindössze 2,4% az összes mezőgazdasági szervezetből) az összes termőföldmennyiség 41,8%-án (több mint 2700 hektáron) gazdálkodtak.

A Földforgalmi tv. megalkotásával a jogalkotó célja az volt, hogy a magyar föld a *helyben lakó, földművelő gazdák tulajdonába* kerüljön, vagyis azt továbbra is (az EU-s szabályozással összhangban)⁵³ nemzeti hatáskörben tartsa, és kiszűrje a bel- és külföldi spekulatív földszerzési kísérleteket. Ennek érdekében a földszerzés

51 SIMON 2015, 9–10.

52 VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM 2012, 8.

53 A jogalkotó a földszerzés hazai szabályrendszerét úgy alakította át, hogy a külföldiek ugyanolyan eséllyel vásárolhassanak termőföldet Magyarországon, mint a magyarok Európa más országaiban. Olyan feltételeket kellett meghatározni a termőföld vásárlásához, haszonbérbe vételéhez, amilyeneket az EU más tagállamai is alkalmaznak saját termőföldjük védelme érdekében. VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM 2011, 43.

szabályait – széles társadalmi felhatalmazottságot feltételező – sarkalatos törvényben kívánta szabályozni.⁵⁴

A Földforgalmi tv. a föld tulajdonjogának és használatának megszerzését, azaz a földek forgalmát szabályozza, ennek keretében meghatározza a szerzőképeség alanyi (ki) és tárgyi (mennyit, milyen módon) feltételeit, az elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultság gyakorlásának módját és a jogosultak sorrendjét, a földforgalom anyagi és eljárási jogi szabályrendszerét, a szerzési korlátozások ellenőrzésének módját, továbbá a helyi földbizottságra vonatkozó alapvető rendelkezéseket is. Annak érdekében, hogy a jogalkotói célkitűzések megvalósuljanak, a törvény a földszerzést hatósági vizsgálathoz és engedélyezéshez köti, bevezeti a *földműves* fogalmát, amivel biztosítható a gazdálkodás során a szakértelem. A törvény a spekulatív, befektetési célú földszerzés kiküszöbölésének szándékával általános kötelezettségként írja elő a személyes művelés kötelezettségét a föld megszerzőjével szemben, így a kötelezettségvállalás alól csak kivételes esetben enged felmentést.⁵⁵ Az új szabályozás a birtokrendezési célkitűzés megvalósítása szándékával az elővásárlási sorrendet⁵⁶ olyan módon alakítja ki, hogy az – belülről kifelé haladva – elősegítse a kisbirtokok egyesítését – létrehozva ezzel a középbirtokok gazdaságilag egészséges szintjét. Ezt a szintet pedig felülről a földszerzési és a birtokmaximum meghatározásával szorítja korlátok közé.⁵⁷

A Földforgalmi törvény alapjaiban változtatta meg jó néhány, a Tftv.-ben lefektetett jogintézmény tartalmát. A Tftv.-vel szemben a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik azon földrészlet is, amelyben művelés alól kivett terület, valamint a *mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld* fogalmában⁵⁸ meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet is van (úgynevezett „vegyes földrészlet”), attól függetlenül, hogy mekkora a művelési ágban nyilvántartott terület térmértéke. (Ide nem értve a tanyának minősülő földrészletet.)⁵⁹ Ez esetben a teljes földrészletre a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni. A zártkerti ingatlanokra is a földre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a földrészlet megfelel a Földforgalmi tv.-ben meghatározott *föld*, illetve *tanya* fogalmának.⁶⁰

Az új törvény fenntartja a Tftv. azon korlátozását, amely szerint a jogi személyek és a jogi személyiség nélküli más szervezetek (szűk körű kivételekkel)⁶¹ földtulajdont nem szerezhetnek meg. Azt kizárólag azon természetes személyek szerezhetnek, akik földművesnek minősülnek.⁶² A *földműves* fogalom – egyéb lényeges feltételek mel-

54 ANDRÉKA 2015, 13.

55 Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés.

56 Földforgalmi tv. 18. §.

57 Földforgalmi tv. 16–17. §.

58 Földforgalmi tv. 5. § 17. pont.

59 Földforgalmi tv. 4. §, PAPP 2014, 12.

60 A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 3. §.

61 Az állam, a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, a jelzálog-hitelintézet, valamint a föld fekvése szerinti települési önkormányzat – a Földforgalmi tv. 11. §-a alapján.

62 Földforgalmi tv. 10. § (1)–(2) bekezdés.

lett – a tényleges mező- és erdőgazdasági termelő tevékenység gyakorlásához, a gazdálkodásra alkalmassághoz (megfelelő szakképzettség vagy szakirányú gyakorlat) kapcsolódik.⁶³ A föld használatát (haszonbérlet, más jogcímű földhasználat)⁶⁴ megszerezheti mind a földműves, mind pedig a mezőgazdasági termelőszervezet.⁶⁵

Kivételes módon a földművesnek nem minősülő természetes személyek közül földtulajdont szerezhetnek a közeli hozzátartozók akkor is, ha nem földművesek.⁶⁶ Ennek az az oka, hogy a családon belüli (közeli hozzátartozók közötti) földmozgás a családi vagyon olyan belső átrendeződését jelenti, amelybe az államnak nem szabad beavatkoznia. Így a törvény biztosítja, hogy a föld tulajdonjoga a családtagok között ne csak halál esetén, hanem a még élők között is akadálymentesen áramolhasson. Ezenkívül szintén szerezhet földet bármely tagállami állampolgár (akár magyar, akár uniós), legfeljebb 1 hektár térmértékig,⁶⁷ ugyanis „alkotmányosan nem védhető a föld mint termelési tényező, azaz a saját szükségletkielégítés alapjául is szolgáló eszköz tulajdonjogának megszerzésétől a földművesnek nem minősülő személyek teljes elzárása.”⁶⁸

Teljes (tulajdon és használat megszerzése vonatkozásában is fennálló) szerzési tilalom alatt áll a külföldi természetes személy (vagyis a nem tagállami állampolgár), valamint a külföldi jogi személy. Részleges (csak a tulajdonszerzés kapcsán fennálló) tilalom vonatkozik a belföldi jogi személyre és jogi személyiség nélküli szervezetre.⁶⁹

A Földforgalmi tv. birtokmaximumra vonatkozó szabályai szerint a földműves és a mezőgazdasági termelőszervezet a föld birtokát főszabályként legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg.⁷⁰ Ebbe bele kell számítani a már birtokában lévő földterület nagyságát is, vagyis mindazt, ami a tulajdonában, haszonélvezetében, vagy érvényes jogcímen a használatában áll.⁷¹ Földműves, illetve a törvény 10. § (3) és (3a) bekezdésében meghatározott módon földet szerző személy vonatkozásában ezen 1200 hektárból 300 hektár lehet a tulajdonában (*földszerzési maximum*).⁷² A kedvezményes birtokmaximumra vonatkozó szabály szerint az állattartó telep üzemeltetője, illetve a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében a birtokmaximum mértéke 1800 hektár területnagyság lehet.⁷³

63 Földforgalmi tv. 5. § 7. pont.

64 Feles bérlet, részesművelés, szívességi földhasználat.

65 Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdés. Mezőgazdasági termelőszervezet a mezőgazdasági igazgatási szerv által az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételek alapján nyilvántartásba vett, tagállami székhelyű jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet. Földforgalmi tv. 5. § 19. pont.

66 Földforgalmi tv. 10. § (3) bekezdés.

67 Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés.

68 PAPP 2014, 17.

69 Földforgalmi tv. 9. §, 40. § (1) bekezdés.

70 Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdés.

71 Földforgalmi tv. 5. § 3. pont.

72 Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdés.

73 Földforgalmi tv. 16. § (3) bekezdés.

A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.⁷⁴ Nem kell engedély:

- 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,
- mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adásvételhez,
- a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez,
- a bevett egyház (vagy annak belső egyházi jogi személye), a jelzálog-hitelintézet és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat⁷⁵ tulajdonszerzéséhez.⁷⁶

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő egyéb jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.⁷⁷ A rendelkezés célja a korábban dátum nélkül kötött zsebszerződések hatályosulásának megakadályozása.⁷⁸

A föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg elsőként a Magyar Államot (a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében), másodsorban elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, ezt követi a sorban az olyan földműves, aki helyben lakónak⁷⁹ minősül, végül pedig elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, akinek az üzemközpontja olyan településen van, aminek a közigazgatási határa közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától.⁸⁰

A szántó, rét, legelő (gyep) vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a helyben lakó szomszéd földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása.

A szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a helyben lakó szomszéd földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében

74 Földforgalmi tv. 32. § (1) bekezdés.

75 A Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés szerinti esetekben.

76 Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés.

77 Földforgalmi tv. 8. §.

78 PAPP 2014, 24.

79 Helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere-, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. Földforgalmi tv. 5. § 9. pont.

80 Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés.

ben – megelőzi az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására vagy ökológiai gazdálkodás folytatására.

A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az előzőekben meghatározott földműveseket – az államot kivéve – megelőzi a földműves tulajdonostárs. Azonos jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: első a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó családtagja, második a fiatal földműves, harmadik a pályakezdő gazdálkodó.⁸¹ Ha a sorrend így sem dönthető el, az eladó választ.⁸²

A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, a földet maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.⁸³

Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre az előző bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.⁸⁴

A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). A tulajdonszerzési jogosultság feltétele még, hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.⁸⁵

Tekintettel arra, hogy a fent leírt kivételekkel, a jogalkotói szándéknak megfelelően belföldi jogi személyek és a külföldi jogi és természetes személyek a föld tulajdonjogát nem szerezhetik meg, indokolt áttekinteni a nyitva álló lehetőségeket, amelyeket a föld használatba vétele tekintetében számukra a jogszabályok biztosítottak, illetve bizonyos feltételek mellett részben biztosítanak ma is.

Dr. Vonza András egykori földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter egy parlamenti felszólalásában felhívta a figyelmet arra, hogy a több mint 5 millió hektárt érintő földprivatizáció során a termőföldek jelentős része olyan személyek tulajdonába került, vagy olyan személyek voltak a várományosai, akiknek *sem a termőföldhöz, sem a gazdálkodáshoz nem volt kötődésük*. Ez pedig a termőföld forgalmának folyamatos növekedését hozta magával. Ugyanakkor a külföldi magán- és jogi személyek

81 Földforgalmi tv. 18. § (2)–(4) bekezdés.

82 Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdés.

83 Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés.

84 Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés.

85 Földforgalmi tv. 14. § (1)–(2) bekezdés.

is felfigyeltek a magyar termőföld vásárlásának lehetőségére. A törvényi szabályozás azonban a földprivatizáció befejezéséig nem korlátozta a részaránytulajdon forgalmát, ahogyan a bel- és külföldi jogi személyek és külföldi magánszemélyek termőföld-vásárlását sem, egészen 1994. július 27-ig. A mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozók köre pedig nem volt képes megjelenni fizetőképes kereslettel a termőföld iránt, amely így éveken át ki volt szolgáltatva a spekulációs tőkének.

A miniszter kiemelte, hogy a jogszabályi lehetőségek szűkülése miatt a *spekulációs tőke* új utat tört a magyar termőföld megszerzése céljából – a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésével bújtatott tulajdonként, bérleti szerződéssel vagy haszonélvezeti jog alapításával.

Az új földtulajdonosok kezdeti lelkesedése alábbhagyott – főképp ott, ahol a föld nem nyújtott megélhetési lehetőséget –, mivel a mezőgazdaság jövedelmezősége elmaradt a többi ágazattól. A művelési kötelezettség elmulasztásáért kiróható bírság elkerülése céljából inkább bérbe adták földterületüket a mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozó magánszemélyek vagy társas vállalkozások részére.

A fentiekből adódóan a termőföld *tulajdonosi és használati viszonyai elváltak egymástól*, ami átláthatatlanságot eredményezett. A közös tulajdonú földrészekkel kapcsolatban számos esetben maga a tulajdonos sem tudta, hogy ki használja a földjét. Emellett ellenőrizhetetlenné vált a földalapú agrártámogatások rendszere, nem lehetett megállapítani a földalapú támogatási igény jogosságát, továbbá elharapózott a külföldiek kontroll nélküli termőföldhasználatára. Ezért eltorzult a támogatási rendszer alapvető célja: nem az arra leginkább rászorultak és jogosultak jutottak hozzá, hanem spekuláció tárgyává vált. A kormányváltáskor az uniós csatlakozási tárgyalások egyik fő tárgykörét a mezőgazdaság képezte, mivel ezen a téren nagy volt a lemaradásunk mind a jogharmonizációs folyamatokban, mind az EU-konform támogatási rendszerek és intézményi rendszer kidolgozásában.⁸⁶

A jogalkotó célul tűzte ki a családi gazdaságok megerősítését és több kedvezményes lehetőséghez juttatását, piaci szerepük súlyának növelését, az agrártámogatások valódi szerepének helyreállítását. Az általánosan elfogadott volt, hogy a kialakult új viszonyok között a földhasználatot láthatóvá és ellenőrizhetővé kell tenni. Emellett nem titkolt cél volt, hogy a földhasználati nyilvántartással a külföldiek által a magyar termőföld tulajdonjogának megszerzésére kötött úgynevezett zsebszerződéseknek gátat szabjon. Ezek végrehajtása csak megfelelően áttekinthető viszonyok és konkrét adatok birtokában volt lehetséges.

A Tftv. módosításáról rendelkező 1999. évi XLVIII. törvénnyel a jogalkotó a földhasználati viszonyok áttekinthetőségének megoldását, továbbá a különböző költségvetési kapcsolattal összefüggő ügyekhez (agrártámogatások, adózás, illeték stb.) szükséges adatszolgáltatás biztosítását kívánta megvalósítani – az európai uniós elvárásokra is figyelemmel.⁸⁷ A *módosított Tftv.* rendelkezett a földhasználati nyilvántartás 2000. január 1-től történő bevezetéséről, amely rögzítette a haszonbérlet és minden

86 VONZA 2001.

87 MARKÓ 2005, 12.

más jogcímen történő földhasználatot. A törvény kötelezővé tette az 1 hektár feletti termőföldek használatára irányuló szerződéseknek a területileg illetékes körzeti földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából történő benyújtását. Ezenkívül be kellett jelenteni a saját tulajdonú vagy a közeli hozzátartozó vagy a bejelentővel közös háztartásban élő személy tulajdonában lévő föld használatát is.⁸⁸ A bejelentési kötelezettség mind a törvény módosítását megelőzően, mind az azt követően kötött szerződésekre nézve kötelező volt.⁸⁹

A Tftv. felhatalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás részletes szabályait kormányrendeletben kellett megállapítani.⁹⁰

A törvény a feladat elvégzésére a földhivatali intézményhálózatot jelölte ki. A földhivatalok a 2000. év folyamán a regisztrációt lényegében teljesítették. A 2000. évben 628 000 bejelentés érkezett a földhivatalokhoz erre vonatkozóan. A bejelentések mellékleteként több mint 1 millió szerződést és adatlapot csatoltak.⁹¹ A munka nagyságát mutatta, hogy a bejelentéssel érintett termőterület az ország termőterületének 75%-a volt.⁹²

Megvalósult a földhasználati viszonyok áttekinthetősége, a földhasználók helyzetének legalizálása az Európai Unióhoz történő csatlakozás feltételeként. Ugyanis a földhasználati nyilvántartás nélkül az európai uniós földalapú támogatások ellenőrzési rendszere (Integrált Igazgatási és Ellenőrzési Rendszer, IIER) nem működtethető. A földhivatalok által vezetett két nyilvántartás az ellenőrzési rendszerben szoros egyiséget képez. A földhivatal szignalizációja alapján lehetővé vált a semmis szerződések (szerződési kikötések) elleni fellépés. A földhivatalokhoz benyújtott és általuk jogszerűtlennek ítélt szerződések ügyészség felé történő továbbítása által jelentős előrelépés történt a termőföldek használati viszonyainak jogszerűbbé tétele tekintetében.⁹³

Annak érdekében, hogy megértsük a földhasználatra vonatkozó hatályos szabályozást, a Földforgalmi tv. IV. fejezetének bemutatásával kell az elemzést megkezdeni. A föld használata, hasznosítása keretében a törvény taxatív felsorolást alkalmazva határozza meg a használat átengedésének lehetséges jogcímeit, továbbá kijelöli azt a jogosulti kört, amelynek javára a föld használata, hasznosítása átengedhető.

A hasznosítás átengedésére vonatkozó jogcímek tekintetében a törvény értelmében biztosított a *haszonbérlet*, a *feles bérlet*, a *részesművelés*, illetve a *szívességi földhasználat*, valamint a Földforgalmi tv. egy későbbi módosításának köszönhetően bevezetett *rekreációs célú földhasználat* lehetősége. A használatba adó lehet a föld tulajdonosa vagy (amennyiben az ingatlanon haszonélvezeti jog áll fenn) a haszon-

88 Tftv. 25/A § (1)–(3) bekezdés.

89 A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 1999. évi XLVIII. törvény 12. § (2) bekezdés.

90 Tftv. 90. (1) bekezdés c) pont, 184/1999. (XII. 13.) kormányrendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól.

91 SZENDRŐ 2008, 14.

92 WENINGER Zoltán: *A Földhasználati Rendszer alkalmazásának tapasztalatai*, www.otk.hu/cd01/4szek/weninger%20zolt%C3%A1n.htm

93 VONZA 2001.

élvező.⁹⁴ Állami tulajdonban álló ingatlan esetén a használatba adónak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyongazdálkodót, ennek hiányában pedig a tulajdonosi joggyakorlót kell érteni.⁹⁵ Használatba vevő a földműves és a mezőgazdasági termelőszervezet lehet. Jelenleg tehát a földhasználati jogosultság megszerzése a földművesként a földműves-nyilvántartásba bejegyzett belföldi természetes személyt és tagállami állampolgárt, valamint a mezőgazdasági termelőszervezetként (vagy újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetként) nyilvántartásba vett és a törvényi kritériumoknak megfelelő tagállami székhelyű jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet illeti meg.⁹⁶ Vagyis a jelenleg hatályos szabályozás értelmében *sem a külföldi természetes, sem a külföldi jogi személy nem szerezheti meg a föld használati jogosultságát.*

Ez azonban nem mindig volt így. Az Ftv. még nem tartalmazott a földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozóan a használatba vevő állampolgárságával kapcsolatos explicit korlátozásokat, mint ahogy a jogi személyek földhasználati jogosultsága vonatkozásában is a diszpozitív jellegű szabályozás jellemezte. Ezenkívül az egy személy által használható föld maximális mennyiségét sem rögzítette a törvény. A törvény harmadik részében külön fejezetben olvashatók a mezőgazdasági szövetkezeti közös használatra, és külön fejezetben a (mezőgazdasági)⁹⁷ szövetkezet tagjának és alkalmazottjának földhasználatára vonatkozó rendelkezések. Az illetményföld és a háztáji föld használatát érintő szabályozás mellett a termőföld-haszonbérlet feltételei is meghatározásra kerültek. Az illetményföld-használatra irányadó szabályozás értelmében a munkáltató a főállásban foglalkoztatott alkalmazottja részére termőföldet ingyenes használatba adhatott, amelynek feltételeit saját maga állapíthatta meg (szmsz-ben, kollektív szerződésben, alapszabályban vagy belső szabályzatban), míg a háztáji földhasználat keretei között a szövetkezet tagjainak a háztáji gazdálkodás céljára ingyenesen biztosíthatott földhasználatot a külön jogszabály rendelkezései szerint.⁹⁸ Ez, tekintettel arra, hogy a szövetkezetnek csak magyar állampolgár tagjai lehettek,⁹⁹ meghatározta az alanyi kört, valamint a termelőszerkezeti szövetkezeti alapszabály korlátozta az ezen a jogcímen használatba adható termőföld mennyiségét is, amely kezdetben maximum $\frac{1}{2}$ – $\frac{3}{4}$,¹⁰⁰ majd 1953. szept. 1-től 1 kataszteri hold lehetett.¹⁰¹ A mezőgazdasági haszonbérlet – a vonatkozó szabályok hatálybalépése óta – a korábbi Polgári Törvénykönyv dologbérleti rendelkezései mellett önálló

94 Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdés.

95 Fétv. 45. § (1) bekezdés.

96 Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdés.

97 1989. június 30-ig.

98 Ftv. 42. § (1), (2), (3) bekezdés.

99 A szövetkezetekről szóló 1971. évi III. törvény 1. § első fordulat.

100 Az önálló termelőszerkezet alapszabályának és a termelőszerkezeti csoportok működési szabályzatainak egységes szerkezetben való közzétételéről szóló 18010/1951. (I. 20.) FM rendelet A) Melléklet 5. pont, B) Melléklet 4. pont, C) Melléklet 2. pont, D) Melléklet 2. pont.

101 A termelőszerkezeti tagok háztáji földjének növeléséről szóló 1038/1953. (VIII. 2.) MT határozat 1. pont.

szereződéstípusként jelent meg.¹⁰² E rendelkezésekben foglaltak szerint a mezőgazdasági haszonbérlet alapján a haszonbérelő meghatározott mezőgazdasági földterületre vagy más hasznot hajtó dolog (így mezőgazdasági eszközök, gépek) időleges használatára és hasznainak szedésére volt jogosult.¹⁰³ A Ptk. lehetőséget adott arra, hogy jogszabály a mezőgazdasági haszonbérlet szabályait a törvénytől eltérően is megállapíthassa.¹⁰⁴ Az Ftv. pedig kimondta, hogy a termőföld haszonbérletére a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit a Minisztertanács (később a kormány) által megállapított eltérésekkel kell alkalmazni.¹⁰⁵ Ugyanez a korreláció mutatható ki a Ptk. és a Tftv. között is, hiszen ez utóbbi kimondta, hogy a termőföld haszonbérletére e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.¹⁰⁶

A Földforgalmi törvény földhasználatra vonatkozó szakaszait tovább elemezve látható, hogy a törvény kizárja a földhasználati jogosultság megszerzésének lehetőségét a nyilvánosan működő részvénytársaságok, illetve azon (más) jogi személyek vonatkozásában is, amelyek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint nem minősülnek átlátható szervezetnek.¹⁰⁷ Az erdőbirtokossági társulat azonban megszerezheti a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát. Alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott oktatási, kutatási tevékenység végzése céljából az agrárágazathoz tartozó köznevelési, illetve felsőoktatási intézmény, továbbá a bevett egyház (vagy annak belső egyházi jogi személye) oktatási, szociális vagy gazdasági tevékenység végzése céljából is megszerezheti a föld használatát haszonbérlet címén annak ellenére is, hogy nem minősül mezőgazdasági termelő szervezetnek. Bár a tanyákra a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, azok földhasználati jogosultságát földművesnek nem minősülő természetes személy és mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy is megszerezheti.¹⁰⁸ A Földforgalmi tv. változatlanul kitart az *alhaszonbérbe adás tilalma* mellett, hiszen a földhasználati jogosultság megszerzője köteles a földet maga használni (azt másnak később sem engedheti át), és ennek során eleget tenni földhasznosítási kötelezettségének. A családi gazdálkodás szempontjait figyelembe véve és azt támogatandó a törvény nem sorolja ide azt az esetet, amikor a földhasználatot a jogosultságot szerző a földművesnek minősülő közeli hozzátartozójának, vagy a legalább 25%-ban a tulajdonában vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, társult erdőgazdálkodást folytat, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot.¹⁰⁹

102 KURUCZ 2001, 236.

103 A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (korábbi Ptk.) 452. § (1) bekezdés.

104 Korábbi Ptk. 461. § (2) bekezdés.

105 Ftv. 43. §.

106 Tftv. 12. §.

107 Földforgalmi tv. 41. §.

108 Földforgalmi tv. 40. § (2)–(5) bekezdés.

109 Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdés második, harmadik, negyedik fordulat, (2) bekezdés.

A haszonbérleti szerződést legalább egy gazdasági évre lehet kötni, és annak időtartama nem haladhatja meg a 20 évet (kivéve erdők esetében).¹¹⁰

Az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén előhaszonbérleti jog illeti meg a volt haszonbérelő földművest (mezőgazdasági termelőszervezetet), aki helyben lakónak (helybeli illetőségűnek) minősül, vagy akinek lakóhelye (üzemközpontja) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Ennek a feltételnek a szempontjából a földhasználatnak folyamatosnak kell lennie, vagyis csak abban az esetben áll fenn, ha sem más földhasználó, sem a tulajdonos saját jogon fennálló-felelő földhasználati jogosultsága nem szakította meg a haszonbérlet időszakát.¹¹¹ Az előhaszonbérleti rangsor következő helyén a helyben lakó szomszédnak minősülő földműves, majd a helyben lakó földműves, majd a „20 km-es szabálynak” megfelelő földműves áll, akit a helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszervezet követ. A következő a sorban a helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, végül a „20 km-es szabálynak” megfelelő mezőgazdasági termelőszervezet. Amennyiben a föld közös tulajdonban áll, harmadik személyekkel szemben a tulajdonostárs a volt haszonbérelő földművest követő rangsorban áll. Mindenki mást megelőzően gyakorolhatja előhaszonbérleti jogát az a helyben lakó földműves (helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet), aki (amely) állattartó telepet üzemeltet, ugyanígy aki számára a haszonbérlet célja a földrajzi árujelzéssel, eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására vagy ökológiai gazdálkodás folytatása a törvényben meghatározott művelési ágú földek vonatkozásában.¹¹²

Nem áll fenn a haszonbérleti jog a közeli hozzátartozók közötti haszonbérlet esetén. További kivételnek minősül, ha támogatás feltételeként jogszabályban foglalt módon kerül átadásra a földhasználati jogosultság, valamint az az eset is, amikor a mezőgazdasági termelőszervezet mint földhasználó és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja mint használatba adó között jön létre a haszonbérlet. Ugyanígy kivételről beszélhetünk az erdőbirtokossági társulat és tagja mint használatba adó közötti, továbbá a tanya haszonbérletére irányuló haszonbérlet esetén.¹¹³

A haszonbérleti szerződésekhez főszabály szerint a tulajdonát ruházáshoz hasonló kifüggesztési eljárás, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatandó hatósági jóváhagyási eljárás kapcsolódik. Nem kell hatósági jóváhagyás az állam és az önkormányzat tulajdonában álló föld használati jogosultságának átengedéséhez, a tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz, ha a földműves földhasználó közeli hozzátartozója a használatba adó, ha támogatás feltételeként jogszabályban fog-

110 Földforgalmi tv. 44. §.

111 Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdés.

112 Földforgalmi tv. 46. § (1)–(3) bekezdés.

113 Földforgalmi tv. 48. § (1) bekezdés.

lalt módon kerül átadásra a földhasználati jogosultság, valamint abban az esetben sem, ha a mezőgazdasági termelőszervezet mint földhasználó és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja mint használatba adó között jön létre a földhasználati szerződés, valamint a tanya földhasználati jogosultságának átengedéséhez. Szintén kivételt képeznek a földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó főszabályon kívüli, korábban már tárgyalt esetekben kötött földhasználati szerződések.¹¹⁴

A tanulmányban azon folyamatok bemutatására törekedtem, amelyek a jelenlegi birtokstruktúra kialakulásához és a magyar föld magyar kézben tartása követelményének alapelvi szintű rögzítéséhez vezettek. Úgy vélem, a hatályos földforgalmi törvény rendelkezései is jobban érthetőek az elmúlt évtizedek földbirtok-politikai intézkedéseinek fényében.

Ezen intézkedések eredményeként egy Európában szinte egyedülálló birtokszerkezet, földhasználati rend és földpiac alakult ki, amit minden szempontból, így a jog eszközeivel is védeni szükséges annak érdekében, hogy utódaink számára is biztosítsa a megélhetést, a boldogulást és a hazai gazdaság működőképességét. A legutolsó jogalkotási termék, a Földforgalmi tv. is illeszkedik abba a jogtörténeti folyamatba, amelynek elemei a különböző politikai célzattal meghirdetett földreformok, illetve földosztást előkészítő jogforrások. A korábbi kísérletekhez hasonlóan ez a törvény is hozzásegítette a politikai döntéshozókat ahhoz, hogy a birtokszerkezet alakítására vonatkozó – a törvény preambulumban rögzített – jogalkotói szándék teljesüljön. Így a zsebszerződések, illetve a külföldiek és a jogi személyek tulajdonszerzésének megakadályozására tett kísérletek kétségtelenül eredményre vezettek. Ez egyértelműen kiolvasható abból, hogy az Európai Bizottság az Európai Bíróság elé viszi a Földforgalmi tv.-t – több, az unióhoz utólag csatlakozott államnak a magyar szabályozáshoz nagyon hasonló (egyes országok esetében szó szerint megegyező) tartalmú földszerzési korlátozást tartalmazó jogszabálya miatt, mert ezek az indítványozók véleménye szerint sértik az Unió alapelveit. A fent említett földbirtok-politikai célt hivatott támogatni a földszerzéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási eljárás is – összetett és időigényes folyamatával –, ami összhangban van azzal a szándékkal, hogy a föld megszerzése kiemelt fontosságú aktus legyen, a magyar földpiac stabilizálódjon, és versenyképessé váljon az Európai Unión belül.

Felhasznált irodalom

Szakirodalmak

- ANDRÉKA Tamás (2015): *A földforgalmi törvényről*. Elérhető: https://uni-eszterhazy.hu/public/uploads/10-andreka-tamas_54db0bfd81bc1.pdf (a letöltés dátuma: 2016. 12. 10.)
- DÖMSÖDI János (2006): *Földhasználat*. Budapest–Pécs, Dialóg Campus Kiadó.

114 Földforgalmi tv. 59. § (1) bekezdés.

- KURUCZ Mihály (2001): *A mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása. A termőföldek és mezőgazdasági ingatlanok használata és forgalma agrárjogi szabályozásának alapjairól. Jegyzet.* Budapest, Mobil Kiadó Kft.
- LOVÁSZY Csaba – MIKÓ Zoltán – KOVÁCS Zoltán – BÁLINT Tibor (2002): *Birtokkalauz. Föld, telek, erdő. Jogok és kötelezettségek.* Budapest, GM & Társai Kiadó.
- MARKÓ Ivett szerk. (2005): *EU piacszabályozása. Földügylek.* Budapest, FVM Képzési és Szaktanácsadási Intézet.
- MIZSEINÉ NYIRI Judit (2010): *Birtoktervezési és rendezési ismeretek 2. Földtulajdon, birtokszerkezet és azok változásai.* Elérhető: www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_BTRI2/ch01s03.html (a letöltés dátuma: 2017. 01. 25.)
- ORMOS Mária (2013): *Világháború és forradalmak. 1914–1919.* Budapest, Kossuth Kiadó.
- OSSKÓ András (2010): Új földügyi szolgáltatások, nemzetközi trendek. *Geodézia és Kartográfia*, 62. évf. 7. sz. 3–7.
- PAPP Bálint (2014): *A földforgalmi törvény háttere és elvei*, <http://docplayer.hu/1797782-A-foldforgalmi-torveny-hattere-es-elvei.html> (a letöltés dátuma: 2016. 12. 10.)
- RIPKA János (2010): A hazai földminősítés kezdete, megújítási kísérletei, jelene és jövője. *Res Immobiles*, 4. évf. 1–2. sz. 71–80. Elérhető: www.resimmobiles.hu/docs/2010_1-2/08_ripka_a_hazai_foldminosites.pdf (a letöltés dátuma: 2017. 01. 28.)
- SIMON Attila István (2015): *A földjogi szabályozás aktuális kérdései.* Elérhető: http://mkt.hu/docs/2015-07-07-18-19-57-foldforgalmi_tv_Simon_Attila_Istvan.pdf (a letöltés dátuma: 2016. 12. 10.)
- SZENDRŐ Dénes (2008): *A digitális földhivatal távlatai. I. rész.* Elérhető: <http://docplayer.hu/789902-A-digitalis-foldhivatal-tavlatai-i-resz.html> (a letöltés dátuma: 2017. 01. 20.)
- TANKA Endre (2014): A föld miért nem azé, aki megműveli? In TANKA Endre szerk. (2014): *A magyar föld sorsa.* Budapest, Agroinform Kiadó. 65–99.
- TÉGLÁSI András (2011): *A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme.* PhD-értekezés. Elérhető: [http://doktori.bibl.u-szeged.hu/783/1/A_tulajdonhoz_valo_C3%B3_jog_alkotm_C3%A1nyos_v_C3%A9delme_2011.01.14.\(NYILV.VIT%3%81RA_LEADOTT\).pdf](http://doktori.bibl.u-szeged.hu/783/1/A_tulajdonhoz_valo_C3%B3_jog_alkotm_C3%A1nyos_v_C3%A9delme_2011.01.14.(NYILV.VIT%3%81RA_LEADOTT).pdf) (a letöltés dátuma: 2017. 02. 16.)
- VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM (2011): *Nemzeti Vidékstratégiai Konceptió – 2020 II. (agrár-, élelmiszer-, környezet- és vidékstratégiai alapvetések). Vitaanyag. A vidék felemelkedéséért és a fenntartható agrárjövőért.* Elérhető: http://videkstrategia.kormany.hu/admin/download/4/79/d0000/nvs_konceptioi_alapvetesek_vitaanyag_20110408.pdf (a letöltés dátuma: 2016. 12. 10.)
- VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM (2012): *Az új földtörvény vitaanyaga. A magyar föld védelmében,* <http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20konceptio%C3%B3.pdf> (a letöltés dátuma: 2016. 12. 10.)
- VONZA András parlamenti felszólalása (expozé), 2001. 09. 27. Elérhető: www.parlament.hu/naplo98/227/n227_002.htm (a letöltés dátuma: 2017. 01. 30.)
- WENINGER Zoltán: *A Földhasználati Rendszer alkalmazásának tapasztalatai.* Elérhető: <http://www.otk.hu/cd01/4szek/weninger%20zolt%C3%A1n.htm> (a letöltés dátuma: 2017. 01. 29.)

Joganyagok

35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

1038/1953. (VIII. 2.) MT határozat a termelőszövetkezeti tagok háztáji földjének növeléséről.

1088/2001. (VIII. 8.) kormányhatározat a termőföldtulajdon szerzését korlátozó rendelkezések kiállítására irányuló szerződések felszámolásáról.

- 18010/1951. (I. 20.) FM rendelet az önálló termelőszövetkezet alapszabályának és a termelőszövetkezeti csoportok működési szabályzatainak egységes szerkezetben való közzétételéről.
1919. évi XVIII. néptörvény a földművelő nép földhöz juttatásáról.
1919. évi XXXVIII. forradalmi kormányzótanácsi rendelet a közép- és nagybirtokok állami tulajdonba vételéről.
1920. évi XXXVI. törvénycikk a földbirtok helyesebb megoszlását szabályozó rendelkezésekről.
1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
1971. évi III. törvény a szövetkezetekről.
1987. évi I. törvény a földről.
1994. évi LV. törvény a termőföldről.
- A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény indokolása.
1999. évi XLVIII. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról.
2004. évi XXX. törvény a Belga Királyság, a Dán Királyság, a Németországi Szövetségi Köztársaság, a Görög Köztársaság, a Spanyol Királyság, a Francia Köztársaság, Írország, az Olasz Köztársaság, a Luxemburgi Nagyhercegség, a Holland Királyság, az Osztrák Köztársaság, a Portugál Köztársaság, a Finn Köztársaság, a Svéd Királyság, Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága (az Európai Unió tagállamai) és a Cseh Köztársaság, az Észt Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Lett Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság között, a Cseh Köztársaságnak, az Észt Köztársaságnak, a Ciprusi Köztársaságnak, a Lett Köztársaságnak, a Litván Köztársaságnak, a Magyar Köztársaságnak, a Máltai Köztársaságnak, a Lengyel Köztársaságnak, a Szlovén Köztársaságnak és a Szlovák Köztársaságnak az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló szerződés kihirdetéséről.
2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról.
2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról.
- Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata.
- Emberi Jogok Európai Egyezménye.
- Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.).

Statisztikák

- Földmérési és Távérzékelési Intézet, 2011.
- Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium, 2004.
- Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztály, 2013.

