

## EGYES KÖZÉP-EURÓPAI ORSZÁGOK NEMZETI FÖLDJOGA ÉS AZ EURÓPAI UNIÓ SAJÁTOSÁGAI – ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

### NATIONAL LAND LAW OF CERTAIN CENTRAL EUROPEAN COUNTRIES AND THE SPECIFICITIES OF THE EUROPEAN UNION – A COMPARATIVE ANALYSIS

SZILÁGYI JÁNOS EDE\* – SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA\*\*

**Absztrakt:** Tanulmányunk alapját a 2022-es év végén megjelent, nyolc ország nemzeti földjogát górcső alá vevő *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* című könyv képezi. Jelen tanulmány szerzőinek célja, hogy a fent említett kiadvány alapján összegezve, rövidített változatban, de mégis számos új információval kiegészítve bemutassák a közép-európai régió országai közül Magyarország, Szlovákia, Csehország, Lengyelország, Szerbia, Horvátország, Szlovénia és Románia nemzeti földjogának európai uniós sajátosságait, továbbá, ehhez szorosan kapcsolódóan ismertessék a földszerzési derogáció lezárásakor megalkotott, az új tagállamok földjogi szabályozására vonatkozó kötelezettségszegési eljárásokat, illetve felvázolják az Európai Unió Bírósága előtt zajló előzetes döntéshozatali eljárásokat. Jelen tanulmány azonban nem tér ki a vizsgálat tárgyát képező országok mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földszerzési szabályaira, hiszen azok jelen folyóirat következő számában megjelenő tanulmány tárgyát képezik majd.

---

\* DR. SZILÁGYI JÁNOS EDE  
intézeti tanszékvezető egyetemi tanár  
Miskolci Egyetem ÁJK  
Civilisztikai Tudományok Intézete  
Munka- és Agrárjogi Intézeti Tanszék  
3515 Miskolc-Egyetemváros  
intézetvezető  
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet  
1123 Budapest, Alkotás u. 55–61.  
ede.szilagyi@uni-miskolc.hu

\*\* SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA  
PhD-hallgató, 3. évfolyam  
Miskolci Egyetem ÁJK  
Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola  
3515 Miskolc-Egyetemváros  
kutató  
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet  
Magánjogi Kutatási Főosztály  
1123 Budapest, Alkotás u. 55–61.  
csutortoki.hajnalka@gmail.com

**Kulcsszavak:** jogi szabályozás, földjog, nemzeti földjog, mezőgazdasági föld, összehasonlító elemzés

**Abstract:** This study is based on the findings of the book called *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*, published at the end of 2022, which examines the national land laws of eight Central European countries. The authors of the present study aim to summarise, in a shortened version, but still with a lot of new information, the specific features of the national land laws of certain Central European countries, namely Hungary, Slovakia, the Czech Republic, Poland, Serbia, Croatia, Slovenia, and Romania, and, closely related to this, to present the infringement procedures concerning the land law of the new Member States. These rules were established at the end of the derogation period on land acquisitions, and the preliminary ruling procedures before the Court of Justice of the European Union. The present study does not deal with the agricultural or forestry land acquisition rules of the examined countries, as it will be the subject of a study to be published in the next issue of this journal.

**Keywords:** legal regulation, land law, national land law, agricultural land, comparative analysis

## Bevezetés

Nyolc ország – nevezetesen Magyarország,<sup>1</sup> Szlovákia,<sup>2</sup> Csehország,<sup>3</sup> Lengyelország,<sup>4</sup> Szerbia,<sup>5</sup> Horvátország,<sup>6</sup> Szlovénia<sup>7</sup> és Románia<sup>8</sup> – nemzeti földjogát ismer-

<sup>1</sup> A vonatkozó magyar szakirodalom kapcsán lásd például: BÁNYAI Krisztina: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása. PhD-értekezés.* Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Miskolc, 2016. <https://doi.org/10.14750/ME.2016.029>; BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai.* Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2019.; Csilla CSÁK: Constitutional issues of land transactions regulation. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2018, 13 (24), 5–32.; Csilla CSÁK: The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium. *Zbornik Radova* 3/2017, 1125–1136.; HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2017/4., 188–204.; Zsófia HORNYÁK: Legal frame of agricultural land succession and acquisition by legal persons in Hungary. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 86–99.; HORVÁTH Gergely: Az agrárjog és környezeti jog fejlődésének tendenciái. *Leviatán* 2007/5, 81–101.; KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014: Föld- és ingatlanulajdon, fenntartható mezőgazdasági fejlődés.* (Szalma József szerk.) Vajdasági Magyar Társaság, Újvidék, 2015, 120–173.; OLAJOS István: Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, 12. évf., 2. Klnsz., 409–417.; István OLAJOS: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2017, 12 (23), 91–103. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.91>; PRUGBERGER Tamás: Reflexiók *A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog fényében* című fórumcikkhez. *Magyar Jog* 1998, 45 (5), 276–287.; PRUGBERGER Tamás: A fejlett pol-

- gári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrár-reformjai tükrében. In: *Agrárjog I.* (Prugberger Tamás szerk.) Miskolc, Bíbor Kiadó, 81–116.; RAISZ Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* XXXV, 2017, 434–443.; Anikó RAISZ: Topical issues of the Hungarian land-transfer law. *CEDR Journal of Rural Law* 3/2017, 68–74.; János Ede SZILÁGYI: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective.* (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 145–197. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec\\_7](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec_7); SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017/12., klpsz., 107–124.; SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása. *Agrár-és Környezetjog* 2017, 12 (23), 165–181. <https://doi.org/2.1029/JAEL.2017.23.148>.
- <sup>2</sup> A vonatkozó szlovák szakirodalom kapcsán lásd például: János Ede SZILÁGYI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: Conclusions on Cross-border Acquisition of Agricultural Lands in Certain Central European Countries. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective.* (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 335–374. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec\\_11](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec_11); Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: The current legislation on land protection in Slovakia with particular regard to the decision of the Slovak Constitutional Court on unconstitutional provisions of the Act on land acquisition. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 126–143. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.126>; SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: Gondolatok a szlovák földforgalmi szabályozásról. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica* 2021/39., 160–177. <https://doi.org/10.32978.sjp.2021.0016>; SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló törekvések, különös tekintettel a külföldi tőkét használó külföldi jogalanyokra. *Miskolci Jogi Szemle* 2022, 17 (4), 156–171. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.4.2122>; SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó szabályok. *Közjegyzők Közlönye* 2023/1., 91–104.
- <sup>3</sup> A vonatkozó cseh szakirodalom kapcsán lásd: Vojtěch VOMÁČKA – Jan LEICHMANN: Czech Republic: An Open Market Dominated by Large Owners. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective.* (ed.: János Ede Szilágyi), Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 127–143. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec\\_6](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec_6); Vojtěch VOMÁČKA – Jana TKÁČIKOVÁ: Agricultural Issues and the Czech Constitution. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 157–171. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.157>.
- <sup>4</sup> A vonatkozó lengyel szakirodalom kapcsán lásd például: Paulina LEDWOŃ: Poland: An Attempt at a Balance Between the Protection of Family Holding and the Freedoms of the European Union. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective.* (ed. János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 199–217. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec\\_8](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec_8); Paweł A. BLAJER: The constitutional aspect of regulations limiting agricultural land transactions in Poland. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 7–26. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.7>; Paweł A. BLAJER: The Regulation on Cross-Border Land Acquisition in Poland. *Central European Journal of Com-*

tető, angol nyelvű *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*<sup>9</sup> címet viselő könyvben fellelhető összehasonlító jogi elemzés<sup>10</sup> szempontrendszerét az Európai Bizottság (a szövegben a továbbiakban Európai Bizottság vagy Bizottság) mezőgazdasági földek átruházására vonat-

---

*parative Law* 2022, 3 (1), 9–39. <https://doi.org/10.47078/2022.1.9-39>; Katarzyna ZOMBORY: The agricultural land trade – Theory and practice. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 174–190. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.174>; Katarzyna ZOMBORY: Megjegyzések a mezőgazdasági földek forgalmáról Lengyelországban. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2020, XXXVIII/2., 282–305. <https://doi.org/10.32978/sjp.2020.041>.

- <sup>5</sup> A vonatkozó szerb szakirodalom kapcsán lásd például: Miloš ŽIVKOVIĆ: Serbia: Strict Laws, Liberal Practice. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 249–266. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_10](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_10); Attila DUDÁS: Legal Frame of Agricultural Land Succession and Acquisition by Legal Persons in Serbia. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 59–73. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.59>.
- <sup>6</sup> A vonatkozó horvát szakirodalom kapcsán lásd például: Tatjana JOSIPOVIĆ: Croatia: Agricultural Land as Resource of Interest of the Republic of Croatia: Adjustment of acquisition of agricultural land by foreigners to EU market freedoms. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 93–125. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_5](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_5); Tatjana JOSIPOVIĆ: Acquisition of Agricultural Land by Foreigners and Family Agricultural Holdings in Croatia – Recent Developments. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 100–122, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.100>.
- <sup>7</sup> A vonatkozó szlovén szakirodalom kapcsán lásd például: Franci AVSEC: Slovenia: In Search of a Sensitive Balance Between Economic, Social, and Ecological Functions of Agricultural Land and Rural Areas. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 293–334. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_12](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_12); Franci AVSEC: Legal Framework of Agricultural Land/Holding Succession and Acquisition in Slovenia. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 30/2021, 24–39, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.24>.
- <sup>8</sup> A vonatkozó román szakirodalom kapcsán lásd például: Emőd VERESS: Romania: Between Scylla of EU Law and Charybdis of National Interest – Belated Restrictions in the Land Market. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 228–229. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_9](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_9); Emőd VERESS: Sale of agricultural lands located outside built-up area in Romania: novelty elements introduced by Law no. 175/2020. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 155–173.
- <sup>9</sup> János Ede SZILÁGYI (ed.): *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, <https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec>.
- <sup>10</sup> SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI: i. m. 335–374.

kozó értelmező közleménye<sup>11</sup> ihlette, amely alapvetően az Európai Unió egyes tagállamai között fennálló intra-EU földforgalmi viszonyokra tekintettel elemezte az egyes uniós tagállamok által alkalmazott földforgalmi intézkedéseket.<sup>12</sup>

Előjáróban rögzítendő, hogy a vizsgált országok nemzeti földjogának feltárása<sup>13</sup> során a szóban forgó értelmező közlemény alkalmazása két ország esetében csak bizonyos fenntartásokkal volt lehetséges. Egyrészt Szerbia esetében, hiszen az ország még nem tagja az Európai Uniónak, pusztán tagjelölti státuszban van, másrészt pedig Horvátország kapcsán, amely ugyan az Európai Unió tagja, ugyanakkor 2023. június 30. napjáig jogszerű lehetősége van arra, hogy fenntartsa korábban elfogadott, nem „EU-konform” földjogi szabályozását. E két ország vonatkozásában ezért ezen előírásokat mindezek figyelembevételével elemeztük, ami praktikusan azt jelenti, hogy esetükben nem az európai uniós polgárokra jelenleg is hatályban lévő szabályokat vettük alapul, hanem főleg a saját állampolgáraikra, illetve jogi személyekre vonatkozó szabályokat vizsgáltuk.

Mielőtt rátérnénk a következtetésekre, e ponton szükségesnek tartunk egy rövid fogalmi tisztázást is végezni a „nemzeti földjog” és a „szerzés” kifejezésekkel kapcsolatban.

A jelen tanulmány szerzői által hivatkozott ún. „nemzeti földjog” alatt egy adott ország olyan törvényeinek, illetve rendeleteinek összességét kell érteni, amely a mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földek, valamint – ahol létezik – a mezőgazdasági üzemek tulajdonjogának, illetve használatának átruházásával kapcsolatos szabályokat érinti. Kiemelendő továbbá, hogy habár a nemzeti földjogokban az állami (esetleg önkormányzati) tulajdonú földekre vonatkozóan speciális szabályozás is létezhet, jelen jogösszehasonlításban e földek ilyen földforgalmi szabályaival, részletszabályaival nem kívánunk foglalkozni.

Áttérve a „szerzés” fogalmára, kiemelendő, hogy a szerzés koncepciójába beleértettük a tulajdonjog megszerzésének különböző módjait; a korlátolt dologi jogok (például a haszonélvezeti jog) megszerzését; a hosszú távú (például haszonbérleten alapuló) használatsszerzést; a közvetett szerzést, vagyis az olyan jogi személyekben való részesedésszerzést, amely jogi személyek már bírnak földtulajdonnal vagy szerezhettek földtulajdont; a törvényes öröklést és végintézkedéssel történő ren-

<sup>11</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, *Az Európai Unió Hivatalos Lapja*, 2017/C 350/05. sz. (*Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law, Official Journal of the European Union, 2017/C 350/05*)

<sup>12</sup> Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a bizottsági közlemények nagyon fontos igazodási pontot jelentenek, azonban e területen az uniós jog autentikus értelmezésének monopóliumával az Európai Unió Bírósága rendelkezik.

<sup>13</sup> Rögzítendő, hogy a nemzeti joganyagok összehasonlítása azok 2022. február 1. napi állapota alapján történt, ugyanakkor két nemzeti földjog – nevezetesen a szlovén és a magyar jog – esetében komoly változások voltak folyamatban, amely változásokat jelen elemzés elkészítésénél szintén figyelembe vettünk.

delkezést; illetve a gazdaságátadást más, élők közötti, illetve halál esetében szabályozott speciális szabályozását.<sup>14</sup>

### 1. Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról

Ahogy az már a bevezetésben is rögzítésre került, jelen összehasonlító elemzés egységes szempontrendszerét a *Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról* címet viselő dokumentum (a szövegben a továbbiakban: a Bizottság értelmező közleménye vagy közlemény) alapján állítottuk fel. A szóban forgó közlemény 2017. október 18-án került közzétételre az Európai Bizottság által,<sup>15</sup> melyben a Bizottság ismerteti a mezőgazdasági földre irányuló külföldi befektetések előnyeit és kihívásait, bemutatja az alkalmazandó uniós jogot, valamint az Európai Unió Bíróságának (EUB) kapcsolódó ítélkezési gyakorlatát, végezetül pedig általános következtetéseket von le az ítélkezési gyakorlatból, elemezve, hogy miként lehetne a legitim közérdeket az uniós joggal összhangban megvalósítani.<sup>16</sup> A közlemény célja, hogy alapul szolgáljon a mezőgazdasági földekre irányuló külföldi befektetésekről szóló vitához, támogassa azon tagállamokat, amelyeknél folyamatban van a jogszabályok módosítása vagy amelyek a későbbiekben erre készülnek, továbbá, hogy segítse a bevált jó gyakorlatok szélesebb körű terjesztését ezen az összetett területen.<sup>17</sup>

A szóban forgó dokumentumban a mezőgazdasági föld szerzésének szabályozására vonatkozó következtetések is rögzítésre kerültek, különös tekintettel arra, hogy a földpiacokra irányadó jogszabályokban megtalálható néhány olyan jellegzetesség, amelyekre érdemes különös figyelmet fordítani. A Bizottság e dokumentumban ismertet néhány, az ítélkezési gyakorlatból levont következtetést, amely útmutatásul szolgálhat a tagállamok számára abban az értelemben, hogy hogyan szabályozzák földpiacaikat az uniós joggal összhangban, és mindezt oly módon, amely egyensúlyba hozza egyrészt a vidéki területek tőkeigényét, másrészt a politikai célkitűzések megvalósítását.<sup>18</sup>

Ehhez kapcsolódóan, az alábbi táblázatban a Bizottság által megalkotott dokumentumban felvázolt pontok alapján teszünk kísérletet a vizsgált országok szabályozásának bemutatására.<sup>19</sup> Az áttekinthetőség kedvéért összegyűjtöttük az adott

<sup>14</sup> SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI: i. m. 336.

<sup>15</sup> Bővebb információk kapcsán lásd az Európai Unió Hivatalos Lapját, 2017/C 350/05 sz. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018\(01\)&from=DE](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018(01)&from=DE), 2023. február 16.

<sup>16</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 1. o. 3. bekezdés.

<sup>17</sup> Uo.

<sup>18</sup> Uo.

<sup>19</sup> Ahogy már említettük, a Bizottság alapvetően az Európai Unió tagállamai közötti, ún. intra-EU földforgalmi viszonyokra tekintettel elemezte az egyes uniós tagállamok által alkalmazott intézkedéseket. Így az általunk vizsgált országok köre közül két ország

országok nemzeti földjogában fellelhető nemzeti intézkedéseket. Tekintettel azonban arra, hogy a későbbiekben az egyes pontok külön-külön is felvázolásra és bemutatásra kerülnek, jelen részben az egyes jellegzetességek részletes elemzésétől eltekintünk.

1. táblázat

ORSZÁG	A Bizottság értelmező közleménye által meghatározott nemzeti intézkedések (intra-EU fókusz)							
	PL	CZ	SK	HU	SLO	HR	SRB	RO
előzetes engedélyezés	✓			✓	✓			✓
elővásárlási jogok	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓
árszabályozás	✓							
önálló gazdálkodásra vonatkozó kötelezettség	✓ (nem abszolút)			✓ (nem abszolút)				
gazdálkodással kapcsolatos képesítés	✓			✓ (nem abszolút)				
lakóhelyre vonatkozó követelmény	✓							
jogi személyeknek történő értékesítés tilalma	✓ (részleges)			✓				
földvásárlási felső határok	✓			✓				
helyi földvásárlóknak juttatott kiváltságok	✓			✓	✓	✓		✓
viszonossági feltétel								

(Szerbia és Horvátország) nemzeti földjoga esetében – ahogyan ezt már a bevezetésben is jeleztük – azonban ezen értelmező közlemény alkalmazása csak fenntartásokkal lehetséges.

Az alábbi ábrán pedig a vizsgált országok vonatkozásában a Bizottság értelmező közleményében szereplő nemzeti sajátosságok számára vonatkozó információkat szemléltetjük. A felvázolt diagramból már most is jól látható az országok nemzeti földjogának heterogenitása. Jelen ábra a későbbiek során az országok csoportosítása tekintetében is hasznos segítséget nyújt.



**1. sz. ábra**

### 1.1. Előzetes engedélyezés

Ahogy az az elmúlt évek során kialakult bírósági ítélezési gyakorlatból kitűnik, az Európai Unió négy alapszabadsága közül a tőke szabad mozgásának korlátozását jelenti a mezőgazdasági földterület átruházásának előzetes közigazgatási jóváhagyástól való függővé tétele. Ennek ellenére azonban bizonyos esetekben és bizonyos körülmények között az uniós jog szerint még mindig indokolt és elfogadható lehet valamiféle előzetes engedélyezési rendszer alkalmazása.<sup>20</sup>

Kutatásunk során arra a megállapításra jutottunk, hogy a vizsgált közép-európai országok közül bizonyos előzetes engedélyezési rendszer négy ország esetében lelhető fel, nevezetesen Lengyelország, Szlovénia, Magyarország, illetve speciális esetekben Románia esetében.

A lengyel mezőgazdasági földterületek megszerzésének kapcsán kiemelendő, hogy a jogalkotó a Nemzeti Mezőgazdasági Támogatási Központ (*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa*; a szövegben a továbbiakban: NMTK) főigazgatójának előzetes hozzájárulását írja elő bizonyos esetekben – például amennyiben a jogalany nem egyéni gazdálkodó. Mindemellett szükséges megjegyezni, hogy a lengyel jog nem korlátozza az Európai Gazdasági Térségből, valamint a Svájci Államszövetségből származó külföldiek mezőgazdasági földvásárlásának lehetőségét; az

<sup>20</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész a) pont.



érintetteknek a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. évi április 11-i törvény<sup>21</sup> által megfogalmazott követelményeknek kell eleget tenniük. Rögzítendő továbbá, hogy az Európai Gazdasági Térségen és a Svájci Államszövetségen kívüli külföldieknek a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi március 24-i törvény<sup>22</sup> értelmében említett engedélyt kell kérniük.<sup>23</sup>

Míg Szlovéniában a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek, valamint a mezőgazdasági üzemek jogszerű átruházására vonatkozó különös rendelkezések betartását megelőző adminisztratív ellenőrzéssel biztosítják,<sup>24</sup> addig a román jog csak különleges körülmények között ír elő előzetes engedélyezést,<sup>25</sup> mint például az államhatár menti területeken található mezőgazdasági földterületek, valamint a nemzetbiztonság szempontjából fontos vagy régészeti maradványokat tartalmazó különleges helyszínek közelében található földterületek esetében.<sup>26</sup>

A magyar szabályozást vizsgálva látható, hogy a magyar földjog előzetes hatósági engedélyhez köti – fő szabály szerint – egyrészt a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződések,<sup>27</sup> illetve az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzéseket, másrészt pedig a föld használatának<sup>28</sup> átengedéséről szóló szerződéseket. Mind a tulajdonszerzés, mind pedig a földhasználati szerződések előzetes engedélyezése kapcsán elmondható, hogy ezen engedélyezési eljárások integráns

<sup>21</sup> *Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.*

<sup>22</sup> *Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.*

<sup>23</sup> LEDWON: i. m. 214.

<sup>24</sup> AVSEC: Slovenia..., 327.

<sup>25</sup> A városi területen kívül fekvő mezőgazdasági földterületek értékesítését szabályozó egyes intézkedésekről, valamint az állami tulajdonban lévő mezőgazdasági célú állami és magánterületeket kezelő társaságok privatizációjáról és az Állami Vagyonügynökség létrehozásáról szóló, módosított és kiegészített 268/2001. sz. törvény módosításáról szóló 17/2014. sz. törvény (*Lege nr. 17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului*) bevezetett néhány különleges korlátozást a beépített területeken kívül, az államhatártól és a Fekete-tenger partjától 30 km mélységig, belföldön, valamint a beépített területeken kívül, a különleges területektől legfeljebb 2400 m távolságban található mezőgazdasági földterületekre. E földterületek értékesítéséhez a Nemzetvédelmi Minisztérium (*Ministrul Apărării Naționale*) külön jóváhagyása szükséges, amelyet a nemzetbiztonság területén hatáskörrel rendelkező állami szervekkel folytatott konzultációt követően adnak ki.

<sup>26</sup> VERESS: Romania..., 228–229.

<sup>27</sup> A tulajdonszerzési esetek modellértékű szerződése az adásvételi szerződés, ami azt jelenti, hogy az előzetes engedélyezés részletes szabályait a jogalkotó erre a szerződésre nézve szabályozta, és a többi tulajdonszerzés kapcsán pedig a specialitásokat és eltéréseket már az adásvételi szerződéshez képest szabályozta.

<sup>28</sup> A földek használati jogának kötelmi jogi alapon történő megszerzése esetén a jogalkotó a haszonbérleti szerződést szabályozta alapesetként és ahhoz képest határozta meg más földhasználati szerződések sajátosságait.

részét képezi az elővásárlási jog, illetve az előhaszonbérleti jog gyakorlásának eljárási szabályai.<sup>29</sup>

Mindemellett megjegyzendő, hogy jelentős eltérés mutatkozik az adásvételi,<sup>30</sup> illetve a haszonbérleti szerződés előzetes engedélyezése kapcsán, hiszen azt látjuk, hogy a helyi földbizottságok kizárólag csak az adásvételi szerződések engedélyezése kapcsán bírnak érdemi szereppel.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a szövegben a továbbiakban: Fftv.) rendelkezései alapján – fő szabály szerint – a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá;<sup>31</sup> és hasonlóképpen a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez is a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellekeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.<sup>32</sup>

Fontos kiemelni, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzés jóváhagyására vonatkozó eljárása nem azonos az ingatlan-nyilvántartási eljárással, hanem elkülönül attól, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásra (így a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése), illetve az ún. földhasználati nyilvántartási eljárásra csak a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzést jóváhagyó döntését követően kerülhet sor.<sup>33</sup>

## 1.2. Elővásárlási jog a mezőgazdasági termelők számára

Az EUB esetjogából kitűnik, hogy az agrárpolitikai célkitűzések alapján bizonyos körülmények között indokolt lehet az egyes vevői kategóriák számára biztosított elővásárlási jog. A közleményben a Bizottság példaként hozta fel az *Ospelt-ügyet*,<sup>34</sup> mely során az EUB a nem mezőgazdasági termelők általi vásárlást tiltó intézkedések arányosságát és célját vizsgálta. Kérdésként merült fel az EUB számára, hogy vajon létez(het)nek-e a tőke szabad mozgását kevésbé korlátozó intézkedések, mint amilyen például a nem termelők általi földvásárlás. Jelen esetben a testület kifejtette, hogy amennyiben a mezőgazdasági termelők általi földvásárlás előmozdítása a cél, a bérlő mezőgazdasági termelők vagy általánosabban a mezőgazdasági termelők számára biztosított elővásárlási jog a tőke szabad mozgása

<sup>29</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 162.

<sup>30</sup> Az előzetes engedélyezési eljárás alapmodelljének számító adásvételi szerződés hatósági jóváhagyási folyamatának bemutatása kapcsán lásd: SZILÁGYI: Hungary..., 163–167.

<sup>31</sup> Kivételek kapcsán lásd az Fftv. 36. § (1) bekezdését.

<sup>32</sup> Fftv. 7. §.

<sup>33</sup> Lásd még: BÁBITS Krisztina: Változások az ingatlan-nyilvántartási törvényben és a földforgalom szabályozásában. *Új Magyar Közigazgatás* 2016, 9 (2), 54–60.

<sup>34</sup> *Ospelt-ügy*, C-452/01, 51. pont.

arányos korlátozásának tekinthető, de csak abban az esetben, amennyiben az kevésbé korlátozó, mint a nem mezőgazdasági termelők általi földvásárlás tilalma.<sup>35</sup>

Jelen részben két fontos fogalom tisztázására is ki kell térnünk. Kutatásunk során ugyanis kirajzolódott, hogy vannak egyes országok, ahol az elővásárlási jogon túlmenően a jogalkotó előhasznóbérleti jogra vonatkozó rendelkezéseket is szabályoz. Mind az elővásárlási, mind az előhasznóbérleti jog az adott országban egyaránt lehet szerződésen alapuló vagy törvény által alapított. Az elővásárlási jog alapvetően tulajdonszerzéshez és tipikusan az adásvételhez kötődik, míg az előhasznóbérleti jog egy olyan kiemelt jog, amely tipikusan mezőgazdasági földek hasznóbérletéhez kötődik.

A vizsgált országok tekintetében egyedül Szlovákia esetében nem lelhető fel olyan rendelkezés, mely elővásárlási jogot biztosítana a mezőgazdasági termelők számára.

A román szabályozás a téma kapcsán konkrét sorrendet megállapítva tartalmaz releváns rendelkezéseket;<sup>36</sup> a cseh nemzeti földjog kizárólag a cseh állam elővásárlási joga kapcsán rögzít normákat;<sup>37</sup> a lengyel jogalkotó pedig alapvetően a mezőgazdasági földek hasznóbérletjének elővásárlási jogát írja elő azzal, hogy amennyiben nincs elővásárlási jogra jogosult személy, vagy az nem él a jogával, akkor az elővásárlási jog az Államkincstár nevében eljáró NMTK-t illeti meg.<sup>38</sup>

A magyar polgári jog általános szabályaihoz<sup>39</sup> képest, az azokban meghatározott általános elővásárlási, illetve előhasznóbérleti jogokat megelőzően az Fftv. a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek adásvételi szerződéssel<sup>40</sup> történő megszerzése esetén speciális elővásárlási jogról, míg a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek használatának, illetve hasznosításának hasznóbérleti szerződéssel történő megszerzése esetén speciális előhasznóbérleti jogról rendelkezik. Mindkét esetben elmondható az, hogy az Fftv. rendelkezésein alapuló speciális elővásárlási jogi és előhasznóbérleti jogi szabályokon túl a magyar jog, illetve a magyar földjog ismer az Fftv.-hez képest (is) speciálisabb elővásárlási jogi,<sup>41</sup> illetve előhasznóbérleti jogi<sup>42</sup>

<sup>35</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész b) pont.

<sup>36</sup> VERESS: Romania..., 228–229.

<sup>37</sup> Vojtěch VOMÁČKA – Jan LEICHMANN: i. m. 137.

<sup>38</sup> LEDWON: i. m. 214.

<sup>39</sup> Lásd például a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) 5:81. szakaszát a tulajdonostársakat megillető elővásárlási, illetve előhasznóbérleti jogról.

<sup>40</sup> Az elővásárlási jogosult e jogát gyakorolhatja a végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében bonyolított árverés során is; Fftv. 35. § (3)–(4) bekezdés.

<sup>41</sup> Ilyen, az Fftv. elővásárlási jogához képest speciálisabb elővásárlási jog áll fenn az alábbi törvények alapján: a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény, az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XILX. törvény, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, a gyorsforgalmi közúthálózatról szóló 2003. évi CXXVIII. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabá-

szabályokat is.<sup>43</sup> Látható, hogy a magyar szabályozás konkrét sorrendet állapít meg, tehát a szabályozás letisztázott.

Szlovéniában különböző jogszabályok szerint ugyanazon mezőgazdasági földterület tekintetében két vagy több különböző elővásárlási jog is fennállhat. Amennyiben az ilyen esetekben az érintett elővásárlási jogok közötti elsőbbségi sorrend viszonya nincs kifejezetten szabályozva, a jogtudomány általános értelmezési módszereken alapuló megoldásokat javasol.<sup>44</sup>

Horvátországban a jogalkotó az országban lakóhellyel rendelkező mezőgazdasági termelők számára biztosít elővásárlási jogot az állami földek eladása esetén.<sup>45</sup> Szerbia tekintetében az egyetlen „eszköz”, amely szerepel a Bizottság közleményében, és amely valóban megjelenik minden személynél, nem csak a külföldieknél, az a szomszédos mezőgazdasági föld tulajdonosának elővásárlási joga. Az országban hatályban lévő összes többi korlátozás kifejezetten csak a külföldiekre vonatkozik.<sup>46</sup>

### 1.3. Árszabályozás

Az uniós jog alapján olyan állami beavatkozások, melyek a túlzó termőföldárak megakadályozását szolgálják, bizonyos körülmények között indokoltak lehetnek. A mezőgazdasági földterületek árszabályozása akkor minősül az uniós joggal összhangban lévőnek, amennyiben a földterületekkel való túlzott spekuláció megakadályozására és a meglévő mezőgazdasági termelők életképességének fenntartására szolgál, feltéve, hogy a beavatkozás átlátható és egyértelmű kritériumokon alapul.<sup>47</sup>

A kutatás fókuszában lévő országok közül azonban egyedül Lengyelország esetében találkozhatunk egyfajta árszabályozással.

Az említett ország tekintetében megállapítható, hogy – főszabály szerint – mezőgazdasági földet egyéni gazdálkodó, vagy a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. évi április 11-i törvényben kifejezetten megjelölt szervezetek vásárolhatnak. A mezőgazdasági föld más szervezetek általi megvásárlásához azonban az NMTK főigazgatójának hozzájárulása szükséges, majd a szóban forgó engedély megszerzése után lehet meghirdetni a mezőgazdasági föld eladási szándékát,

---

lyokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény.

<sup>42</sup> Ilyen, az Fftv. előhaszonbérleti jogához képest speciálisabb előhaszonbérleti jog áll fenn a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény alapján.

<sup>43</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 167–170.

<sup>44</sup> AVSEC: Slovenia..., 327–328.

<sup>45</sup> Liesbet VRANKEN – Ewa TABEAU – Peter ROEBELING – Pavel Ciaian et al.: *Agricultural land market regulations in the EU Member States*. Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, 113.

<sup>46</sup> ŽIVKOVIĆ: i. m. 262.

<sup>47</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész c) pont.

amelyre a potenciális vevők választ nyújtanak be. E folyamat kapcsán a lengyel jogalkotó bizonyos, az árat érintő részletszabályokat is megfogalmaz.<sup>48</sup>

Sőt, Lengyelországban az elővásárlási jog vonatkozásában is találunk a témát érintő releváns rendelkezéseket, miszerint, ha az értékesített ingatlan ára jelentősen eltér annak piaci értékétől, az elővásárlási jogot gyakorló személy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat benyújtásától számított 14 napon belül bírósághoz fordulhat az ingatlan árának megállapítása érdekében. Az ilyen és más jogi mechanizmusoknak köszönhetően Lengyelországban lehetőség van az ingatlanok árának ellenőrzésére.<sup>49</sup>

Magyarország kapcsán annyit szükséges kiemelnünk, hogy bár a magyar földjog közvetlen árszabályozási eszközzel nem rendelkezik, ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a magyar földjog nem venné figyelembe a földárak kérdését.<sup>50</sup>

#### *1.4. Az önálló gazdálkodásra vonatkozó kötelezettség*

A Bizottság értelmező közleménye által meghatározott nemzeti jellegzetességek között fellelhető az önálló gazdálkodásra vonatkozó kötelezettség is.

Annak ellenére, hogy az Európai Unió Bírósága a termőföld elsődlegesen a tulajdonos általi művelésének biztosítását legitim közérdekű célnak ismerte el, a meglévő joggyakorlat alapján arra a megállapításra juthatunk, hogy az nem fogadja el arányos intézkedésnek azt az általános kötelezettséget, amely szerint a mezőgazdasági földterület megvásárlása esetén a vevőnek vállalnia kell a föld művelését is.<sup>51</sup> Mindemellett a nemzeti földjogban az önálló gazdálkodásra vonatkozó követelmény az alapvető jogok csorbításához is vezethet.<sup>52</sup>

A kutatásunk során körvonalazódott, hogy az önálló gazdálkodásra vonatkozó kötelezettség két ország nemzeti földjogában van jelen: a lengyel és a magyar földjogban.

Míg a lengyel jogalkotó a mezőgazdasági üzem személyes vezetésére vonatkozó kötelezettséget rögzíti, mely kötelezettség alól a jogalkotó bizonyos kivételeket is megfogalmaz,<sup>53</sup> addig a magyar földjogban az önálló gazdálkodásra vonatkozó kötelezettség nem abszolút formában van jelen, hanem fő szabály és kivételek összetett rendszereként. A magyar földjog vonatkozó részei, mind a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződések, mind pedig a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződések esetében relevánsak.<sup>54</sup>

<sup>48</sup> LEDWON: i. m. 214.

<sup>49</sup> Uo.

<sup>50</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 170.

<sup>51</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész d) pont.

<sup>52</sup> Uo.

<sup>53</sup> LEDWON: i. m. 215.

<sup>54</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 171.

### 1.5. Gazdálkodással kapcsolatos képesítés

A kutatás fókuszában álló országok tekintetében a gazdálkodással kapcsolatos képesítés feltételének feltárása is kulcsfontosságú kérdésnek bizonyult, tekintettel arra, hogy a Bizottság értelmező közleményében – többek között – rögzítésre került, hogy a földvásárlás függővé tétele attól a feltételtől, hogy a vásárló adott képesítéssel rendelkezzen a mezőgazdaság területén, olyan korlátozásnak minősül, mely arányossági aggályokat vet fel.<sup>55</sup>

A gazdálkodással kapcsolatos képesítési követelmény a vizsgált országok közül csupán Lengyelország és Magyarország nemzeti földjogában van jelen.

A lengyel földjog kapcsán kiemelendő, hogy a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. évi április 11-i törvény egyik fő célkitűzése annak biztosítása, hogy a mezőgazdasági üzemekben a mezőgazdasági tevékenységet megfelelő képesítéssel rendelkező személyek végezzék. Ezen túlmenően az egyéni gazdálkodó fogalom meghatározása utal a mezőgazdasági képesítéssel való rendelkezési kötelezettségre. Egy természetes személy többek között akkor minősül mezőgazdasági képesítéssel rendelkezőnek, ha alapfokú vagy középfokú szakképzettséget, vagy felsőfokú mezőgazdasági szakképzettséget szerzett.<sup>56</sup>

A magyar földjog egyik jellegzetessége, hogy a mezőgazdasági föld tulajdonjogát – bizonyos kivételeket leszámítva – csak természetes személyek szerezhetik meg. A magyar jogalkotó fő célkitűzése annak biztosítása, hogy mezőgazdasági földet csak megfelelő képesítéssel rendelkező személyek műveljék. Ugyanakkor ez a követelmény nem abszolút, hanem helyettesíthető megfelelő ideig tartó (mezőgazdasági és erdőgazdasági) gyakorlattal.<sup>57</sup>

E rész kapcsán még két ország tekintetében kívánunk megjegyzést tenni. Egyrészt Románia tekintetében, hiszen annak ellenére, hogy a román jogalkotó a gazdálkodással kapcsolatos képesítési követelményt általános jelleggel nem fogalmazott meg, az elővásárlási jogok kapcsán azonban igen. Másrészt Szlovákia tekintetében, tekintettel arra, hogy a korábban hatályban lévő jogszabály tartalmazott a gazdálkodási képesítéssel kapcsolatos rendelkezéseket.<sup>58</sup>

### 1.6. Lakóhelyre vonatkozó követelmények

Az EUB elé számos esetben kerültek olyan nemzeti jogszabályok, melyek a termőföld vásárlója kapcsán helybenlakási kötelezettséget írtak elő. Egy régebbi előzetes döntésben<sup>59</sup> az EUB a helyben lakás követelményét összeegyeztethetőnek ítélte a

<sup>55</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész e) pont.

<sup>56</sup> LEDWON: i. m. 215.

<sup>57</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 173–174.

<sup>58</sup> SZINEK CSÜTÖRTÖKI: The current..., 132.

<sup>59</sup> Fearon-ügy, C-182/83.

letelepedés szabadságával (szűk értelemben),<sup>60</sup> azonban a későbbiek során az ítélezési gyakorlatból azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a szóban forgó korlátozás a tőke szabad mozgásának elvével nem összeegyeztethető.

Az általunk vizsgált országok köréből kizárólag Lengyelország nemzeti földjoga rendelkezik a lakóhelyre vonatkozó követelményről – számos kivétel mellett.

A lengyel szabályozást tanulmányozva megállapítható, hogy a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. évi április 11-i törvény általános szabályként előírja, hogy mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát csak egyéni földművesek (*rolnik indywidualny*) szerezhetik meg. A szóban forgó jogszabály 6. cikk (1) bekezdése szerint az egyéni földműves státuszt pedig csak olyan személyek kaphatják meg, akik legalább 5 éve rendelkeznek lakóhellyel azon a településen, ahol a mezőgazdasági ingatlan található; ezért megállapítható, hogy a lengyel jog általános szabályként írja elő a lakóhelyre vonatkozó követelményt a mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges feltételek egyikeként.

Bár a lakóhelyre vonatkozó földszerzési követelményeket a magyar jog nem fogalmaz meg, ugyanakkor a helyben lakás, illetve a helybeli kötődés, mind az elővásárlási jogi, mind pedig az előhaszonbérleti jogi sorrendben előnyt jelent.<sup>61</sup>

Szlovákia kapcsán kiemelendő, hogy a korábban hatályban lévő jogszabály kifejezetten előírta, hogy a mezőgazdasági föld tulajdonjogát kizárólag olyan természetes vagy jogi személy szerezhette meg, aki legalább 10 éve az országban lakott vagy ott székhellyel rendelkezett.<sup>62</sup>

Románia esetében a helyben lakás az elővásárlási jog kapcsán bír relevanciával.<sup>63</sup>

### 1.7. A jogi személyek mezőgazdasági földszerzésének tilalma

A Bizottság értelmező közleménye által meghatározott nemzeti jellegzetességek között fellelhető továbbá a jogi személyeknek történő értékesítés kérdésköre, hiszen az a tőke szabad mozgását és bizonyos esetben a letelepedés szabadságát is korlátozhatja.

A szóban forgó kérdés tekintetében a lengyel és a magyar jogalkotó is releváns szabályokat fogalmaz meg.

Bár a lengyel jogalkotó nem fogalmaz meg kifejezett rendelkezéseket a jogi személyek földtulajdonszerzésének tilalma kapcsán, a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. évi április 11-i törvény elvi szinten korlátozza a mezőgazdasági földek jogi személyek általi megszerzését. A szóban forgó korlátozás kapcsán rögzítendő, hogy az nem abszolút, és jogi személyek is szerezhettek mezőgazdasági földet, amennyiben teljesítik a többi, a vonatkozó törvényből eredő kritériumot.<sup>64</sup>

<sup>60</sup> E ponton azonban rögzítendő, hogy a Szerződés tőke szabad mozgására vonatkozó rendelkezései nem voltak közvetlenül alkalmazandók.

<sup>61</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 174.

<sup>62</sup> SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI: i. m. 285.

<sup>63</sup> VERESS: Romania..., 243.

<sup>64</sup> LEDWON: i. m. 215.

A magyar földjog hosszú ideje fennálló karakteres sajátossága a jogi személyek földtulajdonszerzésének tilalma. A korábban, húsz éven át hatályban lévő földtörvény is korlátozta a jogi személyek földtulajdonszerzését, ugyanakkor a vonatkozó kivételek szabályozási köre gyakorta képezte módosítás tárgyát; ezen változások iránya nagyban függött az aktuálisan regnáló kormányzat politikai beállítottságától. A hatályos földforgalmi törvény a jogi személyek tulajdonszerzése kapcsán csak a jogi személyek szűk körének tekintetében teszi lehetővé mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzését.<sup>65</sup>

Szlovéniában annak ellenére, hogy a hatályos vonatkozó jogszabály nem tiltja a mezőgazdasági föld jogi személynek történő értékesítését, a védett gazdaságok kapcsán – mivel azok csak magánszemélyek tulajdonában lehetnek – a szlovén jogalkotó megtiltja, hogy a jogi személyek végrendeleti örökösként örököljék azokat.<sup>66</sup>

### 1.8. Földvásárlási felső határok

A földvásárlási felső határok kérdésköre szintén megjelenik a Bizottság értelmező közleményében, melyek akkor tekinthetők összeegyeztethetőnek az uniós joggal, ha azok egyrészt a legitim közérdek alapján indokoltak, másrészt pedig, ha megfelelnek nemcsak az uniós alapvető jogoknak, de az uniós jog általános elveinek, mint például az arányosság és a diszkrimináció tilalma.<sup>67</sup>

Kutatásunk során arra a megállapításra jutottunk, hogy az alcímben szereplő korlátozással kizárólag a lengyel és a magyar jogalkotó él.

A lengyel jogszabályok földvásárlási felső határokat állapítanak meg; a magyar földjog korlátozásai két típusba sorolhatók: az egyik a földszerzési maximum, amely a tulajdonjog és olyan korlátolt dologi jogok vonatkozásában határoz meg korlátozásokat, mint a haszonélvezeti jog és a dologi jogi értelemben vett használat joga, a másik pedig a birtokmaximum, mely az előzőektől eltérően a tulajdonjog és más korlátolt dologi jogokon túl bármely más érvényes jogcímen használatban álló földre is vonatkozik. Sem a földszerzési maximum, sem a birtokmaximum előírásai nem vonatkoznak a jogi személyek azon kivételes körére, akik megszerezhetik mezőgazdasági föld tulajdonjogát,<sup>68</sup> a birtokmaximum továbbá nem vonatkozik az agrárágazathoz tartozó köznevelési, illetve felsőoktatási intézményekre,<sup>69</sup> és bizonyos erdőgazdálkodást folytató 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetekre.<sup>70</sup>

<sup>65</sup> Fftv. 6. § (1) bekezdés; Vö. Fftv. 9. § (1) bekezdés c) pont. Lásd még: SZILÁGYI: Hungary..., 174–176.

<sup>66</sup> AVSEC: Slovenia..., 329.

<sup>67</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész h) pont.

<sup>68</sup> Fftv. 16. § (7) bekezdés.

<sup>69</sup> Fftv. 16. § (7) és 40. § (3) bekezdés.

<sup>70</sup> Fftv. 16. § (8) bekezdés.



### 1.9. A helyi földvásárlóknak juttatott kiváltságok

A kutatás tárgyát képezte továbbá a helyi földvásárlóknak juttatott kiváltságok feltárása is, tekintettel arra – ahogyan az a Bizottság értelmező közleményében is szerepel –, hogy a helyi vevőknek juttatott kiváltságok az adott tagállam saját állampolgárainak előnyben részesítéséhez vezethetnek.

A vizsgált probléma tekintetében az alábbiak bírnak relevanciával.

Egyrészt megemlítendő Lengyelország nemzeti joga, hiszen a jogalkotó egyfajta preferenciát vezet be a helyi vásárlók – az adott mezőgazdasági ingatlan fekvése szerinti településen lakóhellyel rendelkező személyek – számára. Ez határozza meg az egyéni földművesi státusz megadását, illetve más szervezetek számára a mezőgazdasági ingatlanok megszerzésére irányuló kérelem benyújtásának lehetőségét.<sup>71</sup>

Másrészt a magyarországi szabályozás, hiszen a magyar földjog a helyben lakó földműves számára – több más követelmény teljesítése esetén – egyrészt lehetővé teszi, hogy csere jogcímén szerezhessen földtulajdont,<sup>72</sup> másrészt előnyös pozíciót biztosít az elővásárlási<sup>73</sup>, illetve előhaszonbérleti<sup>74</sup> sorrendben. A magyar földjog a helybeli illetőségű jogi személyek esetében az előhaszonbérleti<sup>75</sup> sorrendben biztosít kedvező pozíciót.

Harmadrészt pedig – egy csoportba tömörítve – Románia, Szlovénia és Szerbia, hiszen az országban a helyi felvásárlók számára az elővásárlási jogok keretében biztosítanak kiváltságokat.<sup>76</sup>

### 1.10. Viszonossági feltétel

A Bizottság értelmező közleménye által meghatározott nemzeti jellegzetességek között fellelhető a viszonossági feltétel kérdésköre is, mely kapcsán rögzítésre került, hogy az uniós tagállamok nem tehetik a termőföldnek egy másik tagállam uniós polgára általi megvásárlását függővé attól, hogy e másik tagállam uniós polgárának származási országa biztosítja-e az előbbi tagállam saját polgárai számára a termőföldvásárlás lehetőségét.<sup>77</sup> A szóban forgó elvet többek között az EUB is régóta elutasítja, hiszen az az uniós jog elveibe ütközik.

Tekintettel azonban arra, hogy jelen tanulmány intra-EU fókuszú, a vizsgált országok kapcsán a viszonossági feltétel nem bír relevanciával.

<sup>71</sup> LEDWOŃ: i. m. 216.

<sup>72</sup> Fftv. 12. § (1) bekezdés b) pont.

<sup>73</sup> Fftv. 18. §.

<sup>74</sup> Fftv. 45–46. §.

<sup>75</sup> Fftv. 45–46. §.

<sup>76</sup> VERESS: Romania..., 244.; AVSEC: Slovenia..., 330.; ŽIVKOVIĆ, i. m. 264.

<sup>77</sup> Bizottsági értelmező közlemény a termőföld megvásárlása és az uniós jog kapcsolatáról, 4. rész j) pont.

## 2. Kötelezettségzegési eljárások és előzetes döntéshozatali eljárások

Az Európai Unióhoz 2004 előtt csatlakozott országok csatlakozási okmányaiban a mezőgazdasági földszerzés nem szerepelt külön szabályozási pontként; a szóban forgó kérdés a 2004-ben (illetve azután) csatlakozott országok esetében vált a csatlakozási okmányok részévé, amiből azt látjuk, hogy a mezőgazdasági földszerzés, mint témakör különös relevanciával bír, és egyfajta jellegzetessége ezen országok földszabályozásának, jogpolitikájának.<sup>78</sup>

Általánosságban elmondható, hogy azok a tagállamok, amelyek 2004-ben, illetve azután hivatalosan is az Európai Unió tagjává váltak, csatlakozásukkor vállalták, hogy nemzeti szabályaikat „EU-konformmá”<sup>79</sup> alakítják. A csatlakozási okmányaikban rögzítésre került az a lehetőség számukra, hogy egy úgynevezett átmeneti időszak erejéig fenntarthatják a csatlakozási dokumentumok szignálásakor hatályban lévő nemzeti szabályaikat, amelyek tárgya a mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjoga megszerzésének korlátozása volt.<sup>80</sup> A tagországok többségében ez az átmeneti időszak hét évet jelentett,<sup>81</sup> illetve ezen túl pár tagállam élt az átmeneti időszak meghosszabbításának lehetőségével is. A szóban forgó időszak lejártát követően a Bizottság egy átfogó vizsgálatot folytatott a 2004-ben csatlakozott<sup>82</sup> tagállamok nemzeti szabályozása tekintetében, mely során az azt a megállapítást tette, hogy néhány újonnan csatlakozott tagállam új nemzeti földforgalmi szabályainak egyes rendelkezései az uniós gazdasági alapszabadságok korlátozását eredmé-

<sup>78</sup> SZILÁGYI: Az európai jog..., 168.

<sup>79</sup> A vonatkozó szakirodalom kapcsán lásd például: KOROM Ágoston: Az Európai Unió joga által meghatározott mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér. *Polgári Szemle: Gazdasági és Társadalmi Folyóirat*, 2015/11., 445–454.; Ágoston KOROM: Evaluation of Member State Provisions Addressing Land Policy and Restitution by the European Commission. *Central European Journal of Comparative Law* 2021/2., 101–125. <https://doi.org/10.47078/2021.2.101-125>; Ágoston KOROM: The European Union’s Legal Framework on the Member State’s Margin of Appreciation in Land Policy: The CJEU’s Case Law After the “KOB” SIA case. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 77–90, <https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalc.bicec.4>; Ágoston KOROM: Requirements for the cross border inheritance of agricultural property: Which acts of the primary or secondary EU law can be applied in the case of agricultural properties’ inheritance? *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (33), 63–74. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.33.63>.

<sup>80</sup> SZILÁGYI: A magyar földforgalmi szabályozás..., 117.

<sup>81</sup> Megjegyzendő, hogy például Lengyelország esetében ez az átmeneti időszak hosszabb volt. Sőt, több ország esetében az Európai Bizottság jóváhagyásával ezen időszak meghosszabbítható volt (tipikusan három évvel). Kivételként jelenik meg például Románia (illetve Bulgária), hiszen ezen országok tekintetében a csatlakozási okmányuk nem tartalmazta az eredeti hétéves időszak meghosszabbítására vonatkozó lehetőséget. Lásd: SZILÁGYI: A magyar földforgalmi szabályozás..., 117.

<sup>82</sup> Kivéve Lengyelországot, tekintettel a hosszabb átmeneti időszakra.

nyezik. Ebben az esetben az alapszabadságok közül a tőke szabad mozgásának és a letelepedés szabadságának korlátozása emelendő ki,<sup>83</sup> ugyanis az a határon átnyúló mezőgazdasági beruházások mértékének jelentős csökkenéséhez vezethet.<sup>84</sup> Az imént felvázolt okok fennállása okán a Bizottság 2015-ben kötelezettségszegési eljárásokat indított egyes tagállamokkal szemben.

E dolog kapcsán két sajátosságot tartunk szükségesnek kiemelni.

Egyrészt azt, hogy földforgalmi kérdésekben korábban nem igazán volt jellemző kötelezettségszegési eljárásokat indítani, inkább az előzetes döntéshozatali eljárások indítása volt a meghatározóbb.<sup>85</sup> Másrészt pedig, hogy az Európai Bizottság átfogó földjogi vizsgálatot, és ezzel kapcsolatos kötelezettségi eljárás(oka)t szintén kizárólag csak a 2004-ben, illetve azt követően csatlakozott országok ellen indított, amit azért is tartunk szükségesnek kiemelni, hiszen az „új” tagállamok saját jogszabályaik megalkotásakor a régebben csatlakozott tagállamok nemzeti szabályozásából inspirálódtak.<sup>86</sup>

Jelen részben tehát a földszerzési derogáció lezárásakor megalkotott, az új tagállamok földjogi szabályozására vonatkozó kötelezettségszegési eljárások kerülnek ismertetésre; kiemelő az is, hogy az előzőektől eltérően, az Európai Unió Bírósága előtt előzetes döntéshozatali eljárások megindítására is sor került. Mindezekről az alábbi táblázat ad átfogó képet.

E ponton azonban ismételten szeretnénk utalni arra, Szerbia még nem tagja az Európai Uniónak, pusztán tagjelölti státuszban van, Horvátország pedig ugyan az Európai Unió tagja, ugyanakkor 2023. június 30. napjáig jogszerű lehetősége van arra, hogy fenntartsa korábban elfogadott, uniós joggal nem konform földjogi szabályozását. Így, ezek fényében, e két ország tekintetében jelen rész nem bír relevanciával.<sup>87</sup>

<sup>83</sup> Kiemelendő, hogy az EUB a „KOB” SIA-ügyben hozott ítéletében már nem a tőke szabad mozgását, hanem a letelepedés szabadságát, illetve a szolgáltatási irányelvet rendelte e területen alkalmazni. A vonatkozó szakirodalom kapcsán lásd például: KOROM: *The European Union’s Legal...*, 77–90.; KOROM: *Requirements...*, 63–74.

<sup>84</sup> Ennek kapcsán lásd az Európai Bizottság sajtóközleményét: *„Pénzügyi szolgáltatások: A Bizottság felszólítja Bulgáriát, Magyarországot, Lettországot, Litvániát és Szlovákiát, hogy tartsák be a mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó uniós előírásokat.”* A sajtóközlemény a következő linkre kattintva, az Európai Bizottság honlapján érhető el: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hu/IP\\_16\\_1827](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hu/IP_16_1827). 2023. február 26.

<sup>85</sup> SZILÁGYI János Ede: Magyarország földjogi szabályozásának egyes aktuális kérdései. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2017: Migráció, környezetvédelem – társadalom és természet*. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2018, 185.

<sup>86</sup> Lásd KOROM Ágoston – BOKOR Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban. Transzparencia és egyenlő bánásmód. In: *Honori et virtuti* (szerk. Gellén Klára). Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 259–267.; János Ede SZILÁGYI: Conclusions. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2015, 10 (19), 92–93.

<sup>87</sup> A pontosság kedvéért kiemelnénk, hogy az Osztrák Köztársaság csatlakozását követően számos eset került az EUB elé, igaz, másodlagos ingatlanok tekintetében, amelyben az

## 2. sz. táblázat

Ország	Kötelezettségszegési eljárások és előzetes döntéshozatali eljárások
Lengyelország	–
Csehország	–
Szlovákia	✓ általános kötelezettségszegési eljárás (2015/2017. sz.)
Magyarország	✓ általános kötelezettségszegési eljárás (2015/2023. sz.) speciális kötelezettségszegési eljárás (2014/2246. sz., C-235/17. sz.) előzetes döntéshozatali eljárások (C-52/16. sz., C-113/16. sz., C-24/18. sz., C-117/20. sz.)
Szlovénia	–
Horvátország	– (tekintettel a 2023. június 30-ig tartó átmeneti időszakra)
Szerbia	– (tekintettel arra, hogy nem EU-s tagállam)
Románia	–

Első körben a Szlovákiával szemben indított kötelezettségszegési eljárás kapcsán kívánunk pár gondolatot felvázolni. A vizsgált ország esetében a korábban hatályos nemzeti földjog korlátozásai jelentettek problémát: a 10 éves állandó lakóhely vagy székhely megléte, illetve a mezőgazdasági termelésben végzett legalább 3 éves üzletszerű tevékenység kritériuma. A legproblémásabbnak azonban a hosszabb ideig tartó tartózkodási kritérium fennállása bizonyult, amely az uniós állampolgárok hátrányos megkülönböztetését eredményezte.<sup>88</sup> Erre a helyzetre a szlovák jogalkotó a devizatörvény bizonyos paragrafusának módosításával reagált,<sup>89</sup> ami azt eredményezte, hogy a mezőgazdasági földpiac nemcsak az Európai Unió, hanem a harmadik országbeli állampolgárok számára is teljes egészében megnyílt. A devizatörvény kapcsán megtett módosításon kívül a szlovák jogalkotó még számos új, mezőgazdasági földvásárlást érintő részletszabályt is elfogadott.<sup>90</sup> Azonban az Európai Bizottság Szlovákia elleni eljárása tárgytalanná vált a Szlovák Köztársaság Alkotmánybíróságának (*Ústavný súd Slovenskej republiky*) döntése miatt.<sup>91</sup> Következésképpen a vizsgált országgal szembeni eljárás 2019. október 10-én megszűnt.<sup>92</sup>

Hazánkkal szemben ez idáig két kötelezettségszegési eljárás indult: a) a nem közeli hozzátartozók közötti szerződéssel alapított haszonélvezeti jogok *ex lege*

---

EUB azt vizsgálta, hogy a szabályozás változását követően az adott szabályozásra vonatkozik-e még a derogációs időszak.

<sup>88</sup> SZILÁGYI: Az európai jog..., 176.

<sup>89</sup> Lásd: 202/1995. sz. devizatörvény, 19. § (a) pont.

<sup>90</sup> Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: Legislation on land protection in Slovakia. *Ecoycles* 2020, 6 (1), 100.

<sup>91</sup> PL. ÚS 20/2014 sz. határozat.

<sup>92</sup> SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI: i. m. 282–283.

megszüntetése tárgyában (ún. haszonélvezeti-ügy)<sup>93</sup> –, majd pedig b) kötelezettség-szegési eljárást kezdeményezett a magyar földforgalmi rezsím egészét illetően<sup>94</sup> is (más 2004-ben csatlakozott országokhoz hasonlóan; ún. átfogó-ügy). Mindemellett kiemelendő, hogy a haszonélvezeti-ügy tárgyában időközben előzetes döntéshozatali eljárások is indultak.<sup>95</sup>

Az átfogó-ügy kapcsán az Európai Bizottság által kezdeményezett eljárásban több magyar előírás kapcsán is sikerült Magyarországnak elfogadtatnia azon érveit, amely szerint a vizsgált intézkedések megfelelnek az uniós jognak,<sup>96</sup> azonban a jelenleg is zajló kötelezettség-szegési eljárásban ugyanakkor továbbra is vitatottak olyan korlátozások, mint például a jogi személyek szerzésképtelensége<sup>97</sup> és átalakulási tilalma, a földművesek szakismereti követelménye, a külföldön megszerzett gyakorlat el nem ismerhetősége, a személyes művelési kötelezettség, valamint az adásvételi szerződések előzetes jóváhagyására vonatkozó feltételek objektivitása is.<sup>98</sup> A kifogásolt kérdések közül különösen a jogi személyek szerzésképtelensége az, amely a jelenlegi magyar földjog egyik alappillére<sup>99</sup> tekinthető.

Ha a jogi személyek szerzésképtelenségével kapcsolatos korlátozást a magyar jogalkotónak fel kellene oldania, vagy teljesen kiiktatnia, az a 2014-től hatályos magyar földjog jelentős újragondolását vonná maga után. Az ügy egyébiránt uniós szinten is precedensértékű lenne,<sup>100</sup> ha a kérdésben az Európai Unió Bírósága végül ítéletet is hozna.

A kötelezettség-szegési eljárásban indított haszonélvezeti-ügy kapcsán fontos kiemelni, hogy annak ítéletét mintegy beelőzte a haszonélvezeti ügyekben indított előzetes döntéshozatali eljárásban született egyesített ítélet. Erre tekintettel a magyar földjog nem közeli hozzátartozók közötti szerződéssel alapított haszonélvezeti jogok *ex lege* megszüntetése tárgyában keletkezett jogvitáknál először az előzetes döntéshozatali eljárásban született C-52/16 és C-113/16. számú egyesített ügyeket

<sup>93</sup> A haszonélvezeti-ügyet (2014/2246. sz. jogsértés).

<sup>94</sup> 2015/2023. sz. jogsértés.

<sup>95</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 183.

<sup>96</sup> Mint például a helyi földbizottság eljárásbeli szerepére, a földszerzési- és birtokmaximumra, az elővásárlási- és előhaszonbérleti jogosultsági rendszerére, vagy a haszonbérlet időtartamára vonatkozó rendelkezéseket.

<sup>97</sup> Lásd: Martin Milán CSIRSZKI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI – Katarzyna ZOMBORY: Food Sovereignty: Is There an Emerging Paradigm in V4 Countries for the Regulation of the Acquisition of Ownership of Agricultural Lands by Legal Persons? *Central European Journal of Comparative Law* 2021, 2 (1), 31–34. <https://doi.org/10.47078/2021.1.29-52>.

<sup>98</sup> ANDRÉKA Tamás – OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák kezelése. *Magyar Jog* 2017/7–8., 410–424.

<sup>99</sup> A jogi személyek szerzésképtelenségével kapcsolatos korlátozás már az új földforgalmi rezsímet megelőzően, 1994-től a magyar földforgalmi szabályozás része volt, mondhatni a magyar földforgalmi szabályozás egyik egyedi sajátossága a régióban.

<sup>100</sup> Vö. az *Ospelt-üggyel*.

(vagyis a SEGRO- és Horváth-ítéletet)<sup>101</sup> szükséges kiemelnünk, majd egy szintén előzetes döntéshozatali eljárásban, C-24/18. számú ügyben 2018. május 31. napján született végzést,<sup>102</sup> végül pedig a kötelezettségszegési eljárásban született C-235/17. számú haszonélvezeti-ügyet.<sup>103</sup> Figyelembe véve jelen tanulmány terjedelmi korlátait, ezen ügyeket csak említés szintjén szerepeltetjük, azok részletes elemzésétől eltekintünk. Kitérünk azonban a 2022. március 10-én, az ún. *Grossmania-ügyben* hozott C-177/20. számú előzetes döntéshozatali ítéletre,<sup>104</sup> amely az egyik legfrissebb ítélet a témában.<sup>105</sup>

A szóban forgó ügy alapját ismét a 2013-as magyar jogszabály adta, amely 2014. május 1-jével megszüntette a haszonélvezeti jogot a Magyarországon található mezőgazdasági földterületek tulajdonosával nem közeli rokonságban álló személyek javára. Ilyen haszonélvezeti jogot töröltek az ingatlan-nyilvántartásból a más uniós tagállamok állampolgárainak tulajdonában álló Grossmania esetében, amely – bár nem fellebbezett a törlés ellen – a SEGRO-ítéletet követően kérte a magyar hatóságoktól az érintett ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogának újbóli bejegyzését. Mivel az érintett magyar hatóság ezt az akkor hatályos szabályok alapján nem tehette meg, a Grossmania megtámadta a közigazgatási határozatot az illetékes magyar bíróság előtt, amely az ügyet az EUB elé terjesztette. Az EUB ítéletének több pontja is fontos és érdekes lehet, jelen tanulmányban azonban fontosnak tartjuk kiemelni a kártérítésre vonatkozó rendelkezéseket, nevezetesen azt, hogy az EUB szerint a magyar hatóságok és bíróságok kötelessége minden olyan intézkedés megtétele, amely alkalmas a nemzeti jogszabályok jogellenes következményeinek kiküszöbölésére. Ilyen intézkedés lehet különösen a jogellenesen megszünt haszonélvezeti jogoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő újbóli bejegyzése. Amennyiben az ilyen újbóli bejegyzés lehetetlennek bizonyul, mert az sértené a harmadik személyek által az érintett haszonélvezeti jogok törlését követően jóhiszeműen szerzett jogokat, a megszünt haszonélvezeti jogok korábbi jogosultjainak jogot kell biztosítani az e jogok megszűnéséből eredő gazdasági kár megtérítéséhez elegendő értékű pénzbeli vagy egyéb kártérítésre. Ezen túlmenően e korábbi jogosultaknak az e megszűnés következtében elszenvedett kár megtérítésére is jogosultnak kell lenniük, feltéve, hogy az EUB ítélkezési gyakorlatában meghatározott feltételek teljesülnek.<sup>106</sup>

<sup>101</sup> C-52/16. és C-113/16. sz. egyesített ügyek, A Bíróság ítélete (nagytanács), 2018. március 6., „SEGRO” Kft. és Günther Horváth kontra Vas Megyei Kormányhivatal Sárvári Járási Földhivatala és Vas Megyei Kormányhivatal.

<sup>102</sup> C-24. sz. ügy, a Bíróság végzése (hetedik tanács), 2018. május 31., István Bán kontra KP 2000 Kft. és Edit Kovács.

<sup>103</sup> C-235. sz. ügy, a Bíróság ítélete (nagytanács), 2019. május 21., Európai Bizottság kontra Magyarország.

<sup>104</sup> E kapcsán lásd bővebben: VARGA Zoltán: Az Európai Unió Bírósága Grossmania-ügyben hozott ítélete: Az előzmények és a következmények. *Európai Jog* 2022/2., 30–36.

<sup>105</sup> SZILÁGYI: Hungary..., 192.

<sup>106</sup> Uo.

## Összegzés

Napjainkban a mező- és erdőgazdasági földek, illetve azok termelési potenciálja iránti kiaknázási igény rohamos tempóban növekszik, azonban ezt az igényt ma már egy egyre inkább fogyó és romló természeti erőforrásból kell kielégíteni. A földek fogyása, illetve talajok romlása még inkább alátámasztja azon jogalkotási megközelítés indokoltságát, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmi viszonyainak szabályozása kapcsán nagy körültekintéssel, a földeket mind mennyiségiileg, mind minőségileg védve járjunk el.

Jelen tanulmány elkészítésénél azt tűztük ki célul, hogy egy, a 2022. év folyamán megjelent angol nyelvű kiadvány alapján egy kivonatot készítsünk nyolc közép-európai ország nemzeti földjogának európai uniós sajátosságairól. Mindemellett ehhez szorosan kapcsolódóan a földszerzési derogáció lezárásakor megalkotott, az újonnan csatlakozó tagállamok földjogi szabályozására vonatkozó kötelezettség-szegési eljárásokat is felvázoljuk, illetve bemutatjuk az Európai Unió Bírósága előtt zajló előzetes döntéshozatali eljárásokat.

Jelen tanulmány fókuszából a vizsgálat tárgyát képező országok mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földszerzési szabályainak részletesebb vizsgálatától eltekintettünk, hiszen azt majd jelen folyóirat következő számában megjelenő tanulmányban kívánjuk részletezni.

Az Európai Bizottság mezőgazdasági földek átruházására vonatkozó értelmező közleménye alapján egységes szempontrendszer alapján kiemeltük az egyes vizsgált országok földjogi szabályozási modelljei között fellelhető eltéréseket és hasonlóságokat. A nemzeti joganyagok összehasonlítását azok 2022. február 1. napi állapota alapján készítettük el, ugyanakkor két nemzeti földjogi szabályozás – nevezetesen a szlovén és a magyar – esetében komoly változások voltak folyamatban, amely változásokat jelen elemzés elkészítésénél szintén figyelembe vettünk.

Kutatásunk során körvonalazódott, hogy a lengyel és a magyar nemzeti földjog tartalmaz a Bizottság által kiadott dokumentumban szerepeltetett nemzeti sajátosságok közül a „legtöbbet”. Míg Lengyelország esetében kizárólag a viszonyossági feltételre vonatkozó rendelkezéseket nem találtunk – tekintettel azonban arra, hogy jelen tanulmány intra-EU fókuszú, így e sajátosság a vizsgált országok kapcsán nem bír relevanciával –, addig a magyar szabályozás a felvázolt 10 nemzeti jellegzetesség közül hármat nem rögzít (az árszabályozást, a lakóhelyre vonatkozó követelményeket és a viszonyossági feltételt).

Ami pedig a témához szorosan fűződő előzetes döntéshozatali eljárásokat, illetve kötelezettség-szegési eljárásokat illeti, megállapítható, hogy e téma két ország nemzeti szabályozása kapcsán bír relevanciával. Egyrészt Szlovákia vonatkozásában, tekintettel az ország ellen 2015-ben indított kötelezettség-szegési eljárásra, amely azonban a témát érintő alkotmánybíróvási határozat miatt tárgytalanná vált. Másrészt pedig a magyar szabályozás tekintetében, amelyhez viszont lényegesen több „ügy” kapcsolódik: nemcsak kötelezettség-szegési eljárásokra, de előzetes döntéshozatali eljárásokra is találunk példákat.

**Felhasznált irodalom:**

- [1] Franci AVSEC: Legal Framework of Agricultural Land/Holding Succession and Acquisition in Slovenia. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 24–39, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.24>.
- [2] Franci AVSEC: Slovenia: In Search of a Sensitive Balance between Economic, Social and Ecological Functions of Agricultural Land and Rural Areas. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 293–334. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_12](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_12)
- [3] ANDRÉKA Tamás – OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése. *Magyar Jog* 2017, 64 (7–8), 410–424.
- [4] BÁBITS Krisztina: Változások az ingatlan-nyilvántartási törvényben és a földforgalom szabályozásában. *Új Magyar Közigazgatás* 2016, 9 (2), 54–60.
- [5] BÁNYAI Krisztina: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása. PhD-értekezés*. Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Miskolc, 2016, <https://doi.org/10.14750/ME.2016.029>.
- [6] BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai*. Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2019.
- [7] Paweł A. BLAJER: The constitutional aspect of regulations limiting agricultural land transactions in Poland. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 7–26, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.7>.
- [8] Paweł A. BLAJER: The Regulation on Cross-Border Land Acquisition in Poland. *Central European Journal of Comparative Law* 2022, 3 (1), 9–39. <https://doi.org/10.47078/2022.1.9-39>
- [9] Csilla CSÁK: The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium. *Zbornik Radova* 2017, 51 (3), 1125–1136.
- [10] Csilla CSÁK: Constitutional issues of land transactions regulation. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2018, 13 (24), 5–32. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.24.5>
- [11] Martin Milán CSIRSZKI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI – Katarzyna ZOMBORY: Food Sovereignty: Is There an Emerging Paradigm in V4 Countries for the Regulation of the Acquisition of Ownership of Agricultural Lands by Legal Persons? *Central European Journal of Comparative Law* 2021, 2 (1), 29–52, <https://doi.org/10.47078/2021.1.29-52>.



- [12] Attila DUDÁS: Legal Frame of Agricultural Land Succession and Acquisition by Legal Persons in Serbia. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 59–73, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.59>.
- [13] HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2017/4., 188–204.
- [14] Zsófia HORNYÁK: Legal frame of agricultural land succession and acquisition by legal persons in Hungary. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 86–99, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.86>.
- [15] HORVÁTH Gergely: Az agrárjog és környezeti jog fejlődésének tendenciái. *Leviatán* 2007/5., 81–101.
- [16] Tatjana JOSIPOVIĆ: Acquisition of Agricultural Land by Foreigners and Family Agricultural Holdings in Croatia – Recent Developments. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 100–122. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.100>
- [17] Tatjana JOSIPOVIĆ: Agricultural Land as Resource of Interest of the Republic of Croatia – adjustment of acquisition of agricultural land by foreigners to EU market freedoms –. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 93–125. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_5](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_5)
- [18] KOROM Ágoston – BOKOR Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban. Transzparencia és egyenlő bánásmód. In: *Honori et virtuti* (Gellén Klára szerk.) Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 259–267.
- [19] KOROM Ágoston: Az Európai Unió joga által meghatározott mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér. *Polgári Szemle: Gazdasági és Társadalmi Folyóirat* 2015/11., 445–454.
- [20] Ágoston KOROM: Evaluation of Member State Provisions Addressing Land Policy and Restitution by the European Commission. *Central European Journal of Comparative Law* 2021/2., 101–125. <https://doi.org/10.47078/2021.2.101-125>
- [21] Ágoston KOROM: The European Union’s Legal Framework on the Member State’s Margin of Appreciation in Land Policy: The CJEU’s Case Law After the “KOB” SIA case. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 77–90. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec\\_4](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_4)
- [22] Ágoston KOROM: Requirements for the cross border inheritance of agricultural property: Which acts of the primary or secondary EU law can be applied

- in the case of agricultural properties' inheritance? *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (33), 63–74.  
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.33.63>
- [23] KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014: Föld- és ingatlan tulajdon, fenntartható mezőgazdasági fejlődés.* (Szalma József szerk.), Vajdasági Magyar Társaság, Újvidék, 2015, 120–173.
- [24] Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: Legislation on land protection in Slovakia. *Ecocycles* 2020, 6 (1), 98–105.
- [25] Paulina LEDWON: Poland: An Attempt at a Balance between the Protection of Family Holding and the Freedoms of the European Union in the Polish Legal Order. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* (ed.: Szilágyi János Ede). Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 199–217.  
[https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec\\_8](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec_8)
- [26] OLAJOS István: Földjogi kiskaté - kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, 12. évf., 2. klsz., 409–417.
- [27] István OLAJOS: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2017, 12 (23), 91–103.  
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.91>
- [28] PRUGBERGER Tamás: Reflexiók „A termőföldről szóló 1994:LV. tv. 6. §-a a nemzetközi jog és az EU-jog fényében” című fórumcikkhez. *Magyar Jog* 1998, 45 (5), 276–287.
- [29] PRUGBERGER Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemsztruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében. In: *Agrárjog I.* (Prugberger Tamás szerk.), Miskolc, Bíbor Kiadó, 81–116.
- [30] RAISZ Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica XXXV*, 2017, 434–443.
- [31] Anikó RAISZ: Topical issues of the Hungarian land-transfer law. *CEDR Journal of Rural Law* 3/2017, 68–74.
- [32] János Ede SZILÁGYI: Conclusions. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2015, 10 (19), 90–95.
- [33] János Ede SZILÁGYI (ed.): *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective.* Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022.  
<https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec>

- [34] SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017/12, klnsz, 107–124.
- [35] SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása. *Agrár- és környezetjog* 2017, 12 (23) 148–181. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.148>
- [36] SZILÁGYI János Ede: Magyarország földjogi szabályozásának egyes aktuális kérdései. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2017: Migráció, környezetvédelem – társadalom és természet*. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2018, 182–196.
- [37] János Ede SZILÁGYI: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* (ed.: János Ede Szilágyi). Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 145–197. [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_7](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_7)
- [38] János Ede SZILÁGYI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: Slovakia: Open Land Market and No Restrictions. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* (ed.: János Ede Szilágyi). Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 267–292, [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_11](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_11).
- [39] SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: Gondolatok a szlovák földforgalmi szabályozásról. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2021, 39 (2), 160–177, <https://doi.org/10.32978/sjp.2021.0016>.
- [40] SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló törekvések, különös tekintettel a külföldi tőkét használó külföldi jogalanyokra. *Miskolci Jogi Szemle* 2022, 17 (4), 156–171. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.4.2122>
- [41] SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó szabályok. *Közjegyzők Közlönye* 2023/1., 91–104.
- [42] Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: The current legislation on land protection in Slovakia with particular regard to the decision of the Slovak Constitutional Court on unconstitutional provisions of the Act on land acquisition. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 126–143. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.126>
- [43] VARGA Zoltán: Az Európai Unió Bírósága Grossmania-ügyben hozott ítélete: Az előzmények és a következmények. *Európai Jog* 2022/2., 30–36.

- [44] Emőd VERESS: Sale of agricultural lands located outside built-up area in Romania: novelty elements introduced by Law no. 175/2020. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 126–143.  
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.155>
- [45] Emőd VERESS: Romania: Between Scylla of EU Law and Charybdis of National Interest – Belated Restrictions in the Agricultural Land Market. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 219–248.  
[https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_9](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_9)
- [46] Vojtěch VOMÁČKA – Jana TKÁČIKOVÁ: Agricultural Issues and the Czech Constitution. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 151–171, <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.157>.
- [47] Vojtěch VOMÁČKA – Jan LEICHMANN: Czech Republic: An Open Market Dominated by Large Owners. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* (ed.: János Ede Szilágyi). Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 127–143, [https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_6](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_6).
- [48] Liesbet VRANKEN – Peter ROEBELING – Ewa TABEAU – Pavel CIAIAN et. al.: *Agricultural land market regulations in the EU Member States*. Publications Office of the European Union, Luxembourg.  
<https://data.europa.eu/doi/10.2760/86127>
- [49] Katarzyna ZOMBORY: The agricultural land trade – Theory and practice. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2021, 16 (30), 174–190.  
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2021.30.174>
- [50] ZOMBORY Katarzyna: Megjegyzések a mezőgazdasági földek forgalmáról Lengyelországban. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2020, XXXVIII/2., 282–305.  
<https://doi.org/10.32978/sjp.2020.041>
- [51] Miloš ŽIVKOVIĆ: Serbia: Strict Laws, Liberal Practice. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* (ed.: János Ede Szilágyi). Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 249–266.  
[https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec\\_10](https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aocalbicec_10)