

A HATÁRON ÁTNYÚLÓ MEZŐGAZDASÁGI FÖLDSZERZÉSEK SZABÁLYOZÁSA EGYES KÖZÉP-EURÓPAI ORSZÁGOKBAN

CROSS-BORDER ACQUISITION OF AGRICULTURAL LANDS IN CERTAIN CENTRAL EUROPEAN COUNTRIES

SZILÁGYI JÁNOS EDE* – SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA**

A tanulmány elkészítésének apropóját a 2022. év végén megjelent, nyolc ország nemzeti földjogát görcső alá vevő *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective* című kötet adta. Jelen tanulmány szerzőinek célja, hogy e kiadvány alapján összegezve, új információkkal kiegészítve bemutassák a közép-európai régió országai közül Magyarország, Szlovákia, Csehország, Lengyelország, Szerbia, Horvátország, Szlovénia és Románia nemzeti földjogi sajátosságait, valamint felvázolják a szóban forgó országok mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földszerzési szabályait. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy az ‘uniós sajátosságok’, továbbá a földszerzési derogáció lezárásakor megalkotott, az új tagállamok földjogi szabályozására vonatkozó kötelezettségszegési eljárások, illetve az Európai Unió Bírósága előtt zajló előzetes döntéshozatali eljárások nem képezik jelen tanulmány tárgyát, tekintettel arra, hogy azok jelen folyóirat előző számában megjelent tanulmányban kerültek ismertetésre.

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

* PROF. DR. SZILÁGYI JÁNOS EDE
intézeti tanszékvezető egyetemi tanár
Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar
Civilisztikai Tudományok Intézete
Munkajogi és Agrárjogi Intézeti Tanszék
ede.szilagyi@uni-miskolc.hu
hivatalvezető
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet, Budapest
1123 Budapest, Alkotás u. 55–61.

** DR. SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA
vezető kutató
Közép-európai Akadémia
doktorjelölt
Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar
Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola
csutortoki.hajnalka@gmail.com

This study is based on the findings of the book titled *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 present paper aim to summarize and supplement the information presented in the aforementioned book. They provide insights into the specific national land laws of certain Central European countries, namely Hungary, Slovakia, the Czech Republic, Poland, Serbia, Croatia, Slovenia, and Romania, as well as outline the rules for the acquisition of ownership of agricultural and forest land. It's important to note that this study does not cover the 'specificities of the European Union', nor does it address infringement procedures or preliminary ruling procedures before the Court of Justice of the European Union concerning the land law regulations of the new Member States, as these topics were addressed in a previous issue of this journal.

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

Bevezetés

Ahogy az már a jelen 'tanulmányosorozat' első részeként megjelölhető *Az egyes Közép-európai országok nemzeti földjoga és az Európai Unió sajátosságai – összehasonlító elemzés* címet viselő publikációban is kiemeltük, a 2022-es évben egy angol nyelvű, *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*¹ címet viselő kiadvány jelent meg a Central European Academic Publishing kiadó gondozásában. A szóban forgó kötet szerzői nyolc ország nemzeti földjogát vették górcső alá és elemezték különböző aspektusokból, majd ezek szintéziseként egy összehasonlító jogi elemzés² is született, melynek egyik szempontrendszerét az Európai Bizottság mezőgazdasági földek átruházására vonatkozó értelmező közleménye³ ihlette. A szóban forgó közlemény alapvetően az Európai Unió egyes tagállamai között fennálló intra-EU földforgalmi viszonyokra tekintettel taglalta az egyes uniós tagállamok

¹ 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>.

² 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.aolcbicec> 13.

³ 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*)

által alkalmazott földforgalmi intézkedéseket.⁴ Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a vizsgált országok nemzeti földjogának feltárása 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 volt arra, hogy fenntartsa korábban elfogadott, nem 'EU-konform' földjogi szabályozását.

A nemzeti elemzések elkészítése során a szerzők a 2022. február 1. napján fennálló állapotot figyelembe véve jártak el, ugyanakkor két nemzeti földjog – nevezetesen a szlovén és a magyar földjog – esetében komoly változások voltak folyamatban, amely változásokat nemcsak az említett kötetben, hanem jelen elemzés elkészítésénél szintén figyelembe vettünk. Jelen tanulmány készítésénél azonban egy harmadik ország kapcsán is szükséges rámutatnunk a változásokra, mégpedig Horvátország kapcsán, hiszen Horvátországnak, ahogyan már említettük, 2023. június 30. napjáig jogszerű lehetősége volt arra, hogy fenntartsa korábban elfogadott, uniós joggal nem konform földjogi előírásait. A csatlakozási szerződésben foglaltak alapján Horvátország számára hétéves moratóriumot hagytak jóvá – többek között – a természetes és jogi személyek általi, a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályozásra. A moratórium ugyan 2020. június 30-án lejárt, azonban az Európai Bizottság jóváhagyta annak három évvel történő meghosszabbítását. Így, ennek megfelelően, jelen tanulmányban már az új horvát szabályozást vettük górcső alá. A kötetben tehát elsősorban a Visegrádi Együttműködés országaira⁵ – nevezetesen Magyarországra,⁶

⁴ A vonatkozó szakirodalom kapcsán 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.; 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.aolcbicec_4.

⁵ A vonatkozó szakirodalom kapcsán lásd például: 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>; Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: Agricultural Land Succession Rules in the Visegrád Countries and the Relevant Case-Law of National Constitutional Courts. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2023, 18 (35), 128–144. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2023.35.128>.

⁶ 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*. Iuris-peritus 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 ingatlanutalajdon, 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. Klsz., 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 nemzeti jog és az EU-jog fényében” című fórumcikkhez. *Magyar Jog* 1998, 45 (5), 276–287.; PRUGBERGER Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemszervezetének a XX. század agrárreformjai 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* 2017/35., 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.aolcbicec_7;
- SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017/12., Klsz., 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/10.21029/JAEL.2017.23.148>;
- János Ede SZILÁGYI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: The Past, Present, and the Future of Hungarian Land Law in the Context of EU Law – Or, Why Hungary Became One of the Most Active Member States in Land Matters before the CJEU? *Hungarian Yearbook of International Law and European law* 2023, 11 (1), 318–334. <https://doi.org/10.5553/HYIEL/266627012023011001022>.

Szlovákia,⁷ Csehország,⁸ Lengyelország,⁹ illetve azok nemzeti szabályozásaira fókuszáltak az egyes szerzők. Mindemellett a kötetben helyet kapott még Szerbia,¹⁰

⁷ A vonatkozó szlovák szakirodalom kapcsán lásd például: 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.aolcbicec_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 föld öröklésére vonatkozó szabályok. *Közjegyzők Közlönye* 2023/1., 91–104.

⁸ 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.aolcbicec_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>.

⁹ 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.aolcbicec_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 Comparative Law*, 3/2022, 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>; 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>; Artur KUBAJ: Legal frame for the succession/transfer of agricultural property between the generations and the acquisition of agricultural property by legal persons – in Poland. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2020, 15 (29), 118–132. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2020.29.118>.

¹⁰ A vonatkozó szerb szakirodalom kapcsán lásd például: Miloš ŽIVKOVIĆ: Serbia: Strict Laws, Liberal Practice. In: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from*

Horvátország,¹¹ Szlovénia¹² és Románia¹³ nemzeti földjogi szabályozásának ismeretése is.

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

-
- a *Central European Perspective*. (ed.: János Ede Szilágyi) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 249–266. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalcbicec_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>.
- ¹¹ 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.aosalcbicec_5; Frane STANIČIĆ: Land Consolidation in Croatia, Problems and Perspectives. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 112–125. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.112>; 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>.
- ¹² 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.aosalcbicec_12; 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>; Franci AVSEC: The preemption right on agricultural land in Slovenia: past developments and future challenges. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2020, 15 (28), 9–36. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2020.28.9>.
A szerb, horvát, szlovén szabályozás kapcsán lásd például: Attila DUDÁS: The rules on foreigners’ right to acquire ownership of agricultural land in Slovenian, Croatian and Serbian law. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (33), 20–31. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.33.20>.
- ¹³ A vonatkozó román szakirodalom kapcsán lásd például: Emőd VERESS: Romania: Between Scylla of EU Law and Charybdis of National Interest – Related 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.aosalcbicec_9; Szilárd SZTRANYICZKI: Aspects regarding the sale of agricultural land located outside the built-up area boundary in Romania, by reference to the Romanian Constitution and the European Union Law. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (32), 144–156.; 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.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy jelen tanulmány szerzői által hivatkozott ún. ‘nemzeti földjog’ alatt egy 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, részletsabályaival nem foglalkozunk.

A szerzés koncepciójába beleértettük a tulajdonjog megszerzésének különböző módjait; a korlátozott 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 rendelkeznek földtulajdonnal vagy szerezhetnek földtulajdont; a törvényes öröklést és végintézkedéssel történő rendelkezést; illetve a gazdaságátadás más, élők közötti, illetve halál esetére szóló speciális szabályozását.¹⁴

1. A nemzeti földjog speciális jogforrásai

Kutatásunk során kiemelten vizsgáltuk, hogy melyek az adott országban azok a jogszabályok, amelyek direkt módon, kimondottan nevesítenek egyes, a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek, illetve a mezőgazdasági üzemek átruházására (tulajdonjog, egyéb dologi jog, földhasználat) vonatkozó speciális szabályokat.

Fontos rögzítenünk azonban, hogy ebben a fejezetben nem nevesítjük külön az alkotmányokat – annak ellenére, hogy az említett könyv fókuszában lévő országok alkotmányainak rendelkezései között vannak kifejezetten e témát érintő rendelkezések. Sőt, az adott országok polgári törvénykönyvei (illetve az azok helyében létező jogszabályok) sem kerülnek a táblázatban feltüntetésre. Némely országok esetében azonban ettől eltérően járunk el. Ennek indoka, hogy bizonyos országok ezen jogszabályai a téma tekintetében *lex specialis* szabályokat tartalmaznak a mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földek kapcsán. Továbbá, jelen fejezetben nem kerülnek nevesítésre az ingatlan-nyilvántartási szabályok sem. Nem emeljük ki külön azokat a speciális jogszabályokat sem, melyek például külön elővásárlási jogot tartalmaznak a mezőgazdasági vagy erdőgazdasági földekre vonatkozóan.

Ami az erdőgazdasági földeket illeti, a táblázatban abban az esetben nem tüntetjük fel az adott erdőtörvényt, ha az pusztán csak az állami tulajdonú erdőgazdasági földekre vonatkozó átruházási szabályokat tartalmazza, más részletsabályt azonban nem.

Az egyes országok vonatkozásában a speciális jogszabályokat tehát az alábbi táblázat összegzi.

¹⁴ SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI: Conclusions..., 336.

1. táblázat

Ország	A nemzeti földjog speciális jogforrásai
Lengyelország	A mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló tv., Polgári Törvénykönyv (<i>lex specialis földjogi rendelkezésekkel</i>), a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló tv., a Nemzeti Földalapról szóló tv.
Csehország	A Mezőgazdasági Földalapról szóló tv., mezőgazdasági tv.
Szlovákia	A mezőgazdasági földtulajdonszerzésről szóló tv. (földtv.), földbérleti tv., erdőtv. (erdőgazdasági földek átruházása), a mezőgazdasági föld védelméről és használatáról szóló tv., földrendezési tv.
Magyarország	Földforgalmi tv., Fétv., családi gazdaságokról szóló tv., osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről szóló tv., Nemzeti Földalapról szóló tv., ún. zsebszerződési tv., Polgári Törvénykönyv (<i>lex specialis földjogi rendelkezésekkel</i>)
Szlovénia	Mezőgazdasági tv., mezőgazdasági földtv., a mezőgazdasági üzemek örökléséről szóló tv., az állami erdők kezeléséről szóló tv., a mezőgazdasági közösségekről szóló tv.
Horvátország	Mezőgazdasági földtv., vagyontv., kötelmi tv., erdőtv. (erdőgazdasági földek átruházása)
Szerbia	A mezőgazdasági földről szóló tv., öröklési tv., az ingatlanok átruházásáról szóló tv., erdőtv.
Románia	Földtv., mezőgazdasági földforgalmi tv., Polgári Törvénykönyv (<i>lex specialis földjogi rendelkezésekkel</i>), az állami birtokügynökségről szóló tv.

2. A nemzeti földjog jogforrásainak típusai

Kutatásunkban nagy hangsúlyt fektettünk annak vizsgálatára, hogy *formailag* milyen típusú jogszabályokban található a mezőgazdasági és erdőgazdasági földekkel kapcsolatos rendelkezések, illetve a mezőgazdasági üzemek átruházására vonatkozó szabályok. A kutatási eredményeinket az alábbi táblázat összegzi.

2. táblázat

Ország	A nemzeti földjog jogforrásainak típusai			
Lengyelország	alkotmány		törvények	
Csehország			törvények	rendeletek
Szlovákia	alkotmány		törvények	rendeletek
Magyarország	alkotmány	sarkalatos törvények	törvények	rendeletek
Szlovénia	alkotmány		törvények	rendeletek
Horvátország	alkotmány		törvények	rendeletek
Szerbia	alkotmány		törvények	
Románia	alkotmány	organikus törvények	törvények	rendeletek

Ahogy az a fenti táblázatból is kitűnik, egyedül Csehország esetében nem beszélhetünk az alkotmányról mint a nemzeti földjog *lex specialis* elsődleges jogforrásáról. E ponton azonban hozzá kell tennünk azt is, hogy jelen részben a cseh jog vonatkozásában az alkotmány alatt értjük a szűkebb értelemben vett alkotmányt, és a cseh alkotmányos rend részét képező Alapvető Jogok és Szabadságok Chartáját is.¹⁵

Szlovákia, Szlovénia, Horvátország és Románia tekintetében megállapítható, hogy az alkotmány mellett a törvények, illetve a kormány-/miniszteri rendeletek is kiemelt jelentőséggel bírnak, míg Lengyelország és Szerbia kapcsán a rendeletek – a kutatási téma szempontjából vizsgálva – jelentősége nem kifejezetten számottevő.

A magyarországi szabályozás sajátossága abban mutatkozik meg, hogy az alkotmány, a törvények, és a rendeletek mellett úgynevezett sarkalatos törvényekben¹⁶ is találunk a kutatási téma szempontjából releváns rendelkezéseket.

3. A mezőgazdasági földekre, a mezőgazdasági üzemekre, illetve az erdőgazdasági földekre vonatkozó *expressis verbis* normák megjelenése az alkotmányban

A mezőgazdasági föld *expressis verbis* megjelenítése egy ország alkotmányában különösen figyelemre méltó, tekintettel arra, hogy a mezőgazdasági föld egy állam területének szerves részét képezi, és nem utolsósorban fontos természeti erőforrásként¹⁷ is funkcionál. Mivel egy olyan természeti erőforrásról van szó, mely egyedülálló, és amely nem áll korlátlan mértékben rendelkezésre, nem is szaporítható, se nem helyettesíthető mással, mi több, nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, valamint különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesíti meg,^{18, 19} véleményünk szerint az ország legmagasabb szintű jogforrásában való rögzítése azt tükrözi, hogy az alkotmányozó is e kérdést kiemelten kezeli.

Az alábbi táblázatban összefoglaltuk, mely ország legmagasabb szintű jogforrásában találunk a mezőgazdasági földet, illetve -üzemet, valamint az erdőgazdasági földeket *expressis verbis* nevesítő rendelkezéseket.

¹⁵ Amennyiben alkotmányos szintű szabályozásról beszélünk, akkor mindkét jogforrást szükséges vizsgálnunk.

¹⁶ A sarkalatos törvények olyan törvények, amelynek elfogadásához és módosításához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának szavazata szükséges.

¹⁷ A természeti erőforrásokkal kapcsolatban lásd bővebben például: HORNYÁK: A mezőgazdasági..., 188–204.

¹⁸ BÁNYAI: i. m.

¹⁹ Megemlítendő a 35/1994. (VI. 24.) sz. AB határozat – mely bár Magyarország Alaptörvényének 4. módosítása által beiktatásra kerültek értelmében hatályát veszítette –, a mai napig több joganyagban is találkozhatunk a szóban forgó AB határozatra való hivatkozással. Lásd például a Kúria Knt. IV.38.133/2015/3. számú végzését. Magyarország Alaptörvényének vonatkozó rendelkezése kapcsán lásd: Magyarország Alaptörvénye, Záró rendelkezések, 5. pont.

3. táblázat

Ország	A mezőgazdasági földekre, mezőgazdasági üzemekre, erdőgazdasági földekre vonatkozó <i>expressis verbis</i> normák megjelenése az alkotmányban
Lengyelország	23. cikk az állam mezőgazdasági rendjének alapja a családi gazdaság
Csehország	Nem tartalmaz <i>expressis verbis</i> normákat
Szlovákia	44. cikk a mezőgazdasági föld és az erdőgazdasági föld ²⁰ nem megújuló természeti erőforrások, amelyek különleges állami és társadalmi védelmet élveznek
Magyarország	P) cikk a termőföld és az erdők természeti erőforrások, melyek a nemzet közös örökségét képezik; a mezőgazdasági üzemekre és a családi gazdaságokra vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg; 38. cikk az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon
Szlovénia	71. cikk törvény állapítja meg a földhasználat különleges feltételeit; a mezőgazdasági föld védelmét külön törvény szabályozza
Horvátország	Nem tartalmaz <i>expressis verbis</i> normákat (lásd azonban az 52. cikket)
Szerbia	88. cikk a magántulajdonban lévő mezőgazdasági és erdőterületek használata és elidegenítése megengedett, azonban a törvény korlátozhatja ezeket
Románia	Nem tartalmaz <i>expressis verbis</i> normákat (lásd azonban a 44. és a 135. cikkeket)

I. A táblázat alapján a mezőgazdasági földeket illetően két csoport alkotható.

Az első csoportba azon országok alkotmányait soroljuk, melyek nem tartalmaznak *expressis verbis* normákat a mezőgazdasági földekre vonatkozóan. Ezek a cseh, a román, a horvát és a lengyel alkotmányok.

Ahogy az már az előbbieken ismertettük, Csehország esetében nem kerültek alkotmányos szinten rögzítésre a kutatási téma szempontjából releváns rendelkezések, így nem is beszélhetünk *expressis verbis* normákról az ország legmagasabb szintű jogforrásában. A cseh alkotmány a 7. cikkében csupán a 'természeti erőforrások' szókapcsolatot említi, és kiemeli, hogy az állam felügyeli azok takarékos kihasználását és a nemzeti vagyon védelmét.

A román és a horvát alkotmányos szabályozás azonban – a cseh szabályozással ellentétben – különlegesnek mondható, hiszen e két ország alkotmányában nem

²⁰ Ennek kapcsán lásd a Szlovák Köztársaság Igazságügyi Minisztériumának „Slov-lex” adatbázisában található magyar nyelvű fordítást, mely e kifejezés kapcsán a 'talaj' elnevezést használja.

találunk *expressis verbis* normákat a mezőgazdasági földekre vonatkozóan, csak a ‘földterületre’ és a ‘földre’ vonatkozóan. Románia esetében az alkotmányos szabályozásból kitűnik, hogy „az idegen állampolgárok és a hontalanok csak Romániának az Európai Unióhoz történő csatlakozásának vagy más nemzetközi szerződéseknek a feltételei között, amelyekben Románia részes fél, a kölcsönösség alapján, organikus törvényben meghatározott feltételek között, valamint törvényes örökléssel szerezhetnek földterület felett tulajdonjogot”.²¹ Továbbá, az alkotmányozó az állam feladatákként határozta meg a természeti erőforrásoknak a nemzeti érdekekkel összhangban álló kiaknázását.²² Horvátország a természeti erőforrások között nevesíti például a földet. Mindemellett az ország alkotmánya a természeti erőforrások kivételes védelmének szükségességéről is rendelkezik.²³

Ezekén túlmenően a lengyel alkotmány is e csoportba sorolható. Kiemelendő azonban, hogy annak ellenére, hogy a mezőgazdasági földet az ország legmagasabb szintű jogforrása nem nevesíti *expressis verbis*, az alkotmányozó az 1997. évi alkotmány 23. cikkében az Állam mezőgazdasági rendjének alapjáról rendelkezik, ami a családi gazdaságokat jelenti.²⁴

A második csoportba a mezőgazdasági földet érintően a magyar, szlovák, szlovén és szerb nemzeti alkotmányok tartoznak, melyek a témát illetően *expressis verbis* normákat tartalmaznak.

Magyarország Alaptörvénye P) cikkének (1) bekezdésében a nemzet közös örökségeként nevesít olyan természeti erőforrásokat, mint például a termőföld. Látható tehát, hogy az Alaptörvény P) cikke ugyan nem a ‘mezőgazdasági föld’ elnevezést, hanem egy régebbi terminológiát, a ‘termőföld’ elnevezést használja. A szóban forgó P) cikk nagy jelentőségű abban is, hogy a magyar földjog fontos alapjainak sarkalatos törvényben történő szabályozását rögzíti, nevezetesen sarkalatos törvényben történő szabályozást rendel el – többek között – a termőföld (és az erdők) tulajdonjogának megszerzésének, valamint hasznosításának korlátaira és feltételeire.²⁵

A szlovák alkotmányozó megfogalmazása szerint a szlovák állam gondot fordít a természeti erőforrások kíméletes hasznosítására, és a természeti erőforrások közül külön kiemeli a mezőgazdasági föld (és az erdőgazdasági föld) védelmét. Mindemellett e két természeti erőforrás meg nem újuló természeti erőforrásként került deklarálásra, és az alkotmány kiemelt állami és társadalmi védelmet biztosít azoknak.²⁶

A szlovén alkotmányozó megfogalmazása alapján a földterületekre – észszerű hasznosításuk érdekében – a törvény külön feltételeket állapít meg, valamint a mezőgazdasági föld védelmét külön törvény szabályozza.²⁷

²¹ Román alkotmány, 44. cikk (2) bekezdés 2. mondat.

²² Román alkotmány, 135. cikk (2) bekezdés d) pont.

²³ Horvát alkotmány, 52. cikk.

²⁴ Lengyel alkotmány, 23. cikk.

²⁵ Magyarország Alaptörvénye, P) cikk (2) bekezdés.

²⁶ Szlovák alkotmány, 44. cikk (4) bekezdés.

²⁷ Szlovén alkotmány, 71. cikk (1) és (2) bekezdés.

Továbbá, Szerbia alkotmánya rögzíti, hogy a magántulajdonban lévő mezőgazdasági és erdőterületek használata és elidegenítése megengedett, azonban ezt törvény korlátozhatja.²⁸

II. Ami az erdőgazdasági földet illeti, arra vonatkozóan a horvát, magyar, szlovák, szerb alkotmányok tartalmaznak *expressis verbis* normákat. A horvát alkotmány a természeti erőforrások között nevesíti az erdőt;²⁹ Magyarország Alaptörvénye a nemzet közös örökségeként jelöl meg olyan természeti erőforrásokat, mint például az erdők;³⁰ a szlovák alkotmányozó a természeti erőforrások közül – a mezőgazdasági föld mellett – külön kiemeli az erdőgazdasági föld védelmét;³¹ míg a szerb alkotmány a magántulajdonban lévő erdőgazdasági földek használata és elidegenítése kapcsán fogalmaz meg szabályokat.³²

III. A mezőgazdasági üzemekre vonatkozó normák kizárólag a lengyel és a magyar alkotmányokban lelhetők fel. A lengyel alkotmány a családi gazdaságokról mint az állam mezőgazdasági rendjének alapjáról rendelkezik,³³ míg a magyar alkotmányozó az Alaptörvény P) cikkében a magyar földjog fontos alapjainak sarkalatos törvényben történő szabályozását rögzíti, nevezetesen sarkalatos törvényi szabályozást rendel el – többek között – a mezőgazdasági üzemekre, és annak egyik típusára, a családi gazdaságokra.³⁴

4. A mezőgazdasági földek és az erdőgazdasági földek jogi fogalma a nemzeti földjogban

Kutatásunk során kitértünk arra a kérdésre is, hogy a vizsgált országok tekintetében létezik-e speciális ‘mezőgazdasági föld’, illetve ‘erdőgazdasági föld’ kategória abban az értelemben, hogy ezek jelentenek-e földforgalmi egységet is. Még mielőtt azonban a kutatási eredményeinket ismertetnénk, egy fogalmi tisztázást szükséges végeznünk.

Előjáróban rögzítendő, hogy a ‘mezőgazdasági föld’, illetve ‘erdőgazdasági föld’ közös eleme a ‘föld’ kategória. E kategóriát fontos megkülönböztetnünk más, hozzá hasonló kategóriáktól. Ezek a következők: a) telek (*plot*) – e fogalmat jelen fejezetben egy alapvető ingatlan-nyilvántartási egységként (földrészletként) használjuk; illetve b) ingatlan (*real estate* vagy *immovable property*) – ami egyrészt egy ingatlan-nyilvántartási egységet takar, másrészt pedig egy polgári jogi jogintézmény is.

Továbbá, az ‘ingatlan’ kategória kapcsán érdemes 3 altípust megkülönböztetni, amely altípusokkal az általunk vizsgált országok szabályozása jobban leírható:

²⁸ Szerb alkotmány, 88. cikk.

²⁹ Horvát alkotmány, 52. cikk.

³⁰ Magyarország Alaptörvénye, P) cikk.

³¹ Szlovák alkotmány, 44. cikk.

³² Szerb alkotmány, 88. cikk.

³³ Lengyel alkotmány, 23. cikk.

³⁴ Magyarország Alaptörvénye, P) cikk (2) bekezdés.

1. földingatlan (*land real estate*), 2. épület/építmény ingatlan (*building real estate*) és 3. egyéb ingatlan (*other real estate*).

Az alábbi táblázatban arra teszünk kísérletet, hogy nevesítsük, hogy az egyes országokban hogyan alakul a mezőgazdasági földek koncepciója, és hogy az erdőgazdasági földek e kategóriába beletartoznak-e vagy sem. A táblázatban csak abban az esetben kerülnek információk az erdőgazdasági földek vonatkozásában rögzítésre, amennyiben azok átruházására az adott országnak különálló, speciális szabályozása van (és nem a polgári jog általános szabályai alkalmazandók, és nem csak az állami tulajdonokra vonatkozik).

4. táblázat

Ország	A mezőgazdasági földek és az erdőgazdasági földek jogi fogalma a nemzeti földjogban
Lengyelország	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld, illetve mezőgazdasági ingatlan a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen (példálózó) a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: nem a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Csehország	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: nem a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Szlovákia	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: az átruházásra vonatkozó szabályok külön törvényben kerültek rögzítésre a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Magyarország	kategória elnevezése: mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: igen az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: igen a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen

Ország	A mezőgazdasági földek és az erdőgazdasági földek jogi fogalma a nemzeti földjogban
Szlovénia	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: az átruházásra vonatkozó szabályok külön törvényben kerültek rögzítésre a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Horvátország	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: nem a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Szerbia	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: az átruházásra vonatkozó szabályok külön törvényben kerültek rögzítésre a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen
Románia	kategória elnevezése: mezőgazdasági föld (erdőgazdasági föld nélkül) a kategória definícióját a nemzeti földjog megadja-e: igen a kategóriába az erdőgazdasági föld beletartozik-e: nem az erdőgazdasági földek átruházására vonatkozik-e speciális szabályozás: igen a kategóriába tartozó föld- és a természetvédelmi terület között lehet-e átfedés: igen

A fentiek alapján megállapítható, hogy szinte az összes általunk vizsgált ország a mezőgazdasági föld elnevezést használja, melyre külön definíciót is megfogalmaz. Lengyelország kapcsán a lengyel szakirodalom fontosnak tartja megkülönböztetni egymástól a ‘mezőgazdasági föld’ és a ‘mezőgazdasági ingatlan’ kategóriákat. Míg a mezőgazdasági ingatlan alapvetően magánjogi megközelítésen alapuló kategória, addig a mezőgazdasági föld egy közjogi megközelítésű kategóriát takar.³⁵

³⁵ LEDWOŃ: Poland..., 201.

A vizsgált országok közül egyedül Magyarország tekintetében állapítható meg, hogy az elnevezés magában foglalja az erdőgazdasági földeket is, tehát az ‘mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek’-ként szerepel a magyar földjogban.

Az erdőgazdasági földek tekintetében elmondható, hogy több országban is tipikus az, hogy a jogalkotó azok átruházása kapcsán külön törvényben – általában az adott ország erdőtörvényében – rögzít releváns rendelkezéseket (lásd például a szlovák, szlovén, horvát, szerb vagy a román szabályozást).

5. A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági földek vonatkozásában

Jelen munka egyik kulcsfontosságú eleme a mezőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzése. Az alábbi táblázatban az erre vonatkozó információkat gyűjtöttük össze.

5. táblázat

Ország	A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági földek vonatkozásában
Lengyelország	tulajdonjog megszerzése: igen (beleértve az örökös hasznélvezeti jogot is) korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: igen törvényes öröklés: igen
Csehország	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Szlovákia	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Magyarország	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: igen használat megszerzése: igen végintézkedés: igen törvényes öröklés: részleges
Szlovénia	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Horvátország	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: igen használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem

Ország	A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági földek vonatkozásában
Szerbia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen (csak állami földeken) végintézkedés: igen (külföldiek nem örökölhetnek mezőgazdasági földet) törvényes öröklés: igen (külföldiek nem örökölhetnek mezőgazdasági földet)
Románia	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem

A vizsgált országok közül Csehország esetében nem kerültek rögzítésre a mezőgazdasági föld tulajdonjogának – sem a korlátolt dologi jogok, sem a használati jogok – megszerzése kapcsán speciális szabályok.

Szlovákiában a jogalkotó a mezőgazdasági földterületek megszerzésére vonatkozó szabályokat az ország földtörvényében rögzíti, míg a mezőgazdasági föld bérbeadását/haszonbérbe adását külön törvények szabályozzák. A szlovák Polgári Törvénykönyv általános szabályokat fogalmaz meg a kérdés vonatkozásában, azonban ezek a szabályok csak akkor alkalmazandók, ha a kérdéseket külön törvény nem szabályozza.

Külföldi és belföldi, természetes és jogi személyek e két országban egyaránt megszerezhetik a mezőgazdasági föld tulajdonjogát.³⁶ Jelen esetekben a szerzések alapvetően a polgári jog általános szabályai alapján történnek. E két ország tekintetében az örökléssel kapcsolatos speciális rendelkezések ugyancsak nem kerültek megfogalmazásra.³⁷

A tulajdonszerzés kérdéskörénél maradva – figyelembe véve a területi korlátokat – az alábbiakat tartjuk szükségesnek kiemelni.

A lengyel jogalkotó a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzése kapcsán az örökös haszonélvezeti joggal kapcsolatban is fontos részletszabályokat fogalmaz meg. A lengyel jog ismeri egyébként a korlátolt dologi jogok más kategóriáját is, azonban a mezőgazdasági földek vonatkozásában ezek kapcsán nincs *lex specialis*

³⁶ Szlovákia tekintetében a jogalkotó a viszonyosság elve alapján fogalmaz meg néhány kivételt, azonban ezek az uniós polgárookra nem vonatkoznak.

³⁷ Rögzítendő ugyanakkor, hogy Szlovákia esetében az öröklési eljárásokban be kell tartani bizonyos, a mezőgazdasági (és erdőgazdasági) földek felaprózódásának tilalmát érintő szabályokat, mégpedig a földtulajdon rendezéséről szóló 180/1995. sz. törvény (*Zákon č. 180/1995. Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom*) 23. szakaszával összhangban. Ennek kapcsán lásd bővebben: SZINEK CSÜTÖRTÖKI: A szlovák..., 91–104.

szabály. Annak ellenére, hogy a lengyel földjog az egyéni földműves tulajdonszerzését helyezi előtérbe, a jogalkotó nem rögzített kifejezetten a jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozó korlátozásokat. Látható azonban, hogy a vizsgált országban a nem egyéni földművesek mezőgazdasági földet csak hatósági engedély alapján szerezhetnek. Ezen túl az irányadó jogszabály elővásárlási jogot rögzít az állam részére a mezőgazdasági föld átruházása kapcsán, illetve a részesedésátruházás esetén is. Kiemelendő, hogy a lengyel jogalkotó miniszteri engedélyhez köti a külföldi jogi és természetes személyek általi ingatlanszerzést – ez alól kivételt képez az EU/EGT-polgárok általi ingatlanszerzés.³⁸

A magyar földjog központi jelentőségű előírása, hogy a mezőgazdasági földek tulajdonjogát – fő szabály szerint – sem belföldi, sem külföldi jogi személyek nem szerezhetik meg. Az Fftv.³⁹ csak a jogi személyek szűk köre kapcsán teszi lehetővé a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzését.⁴⁰ Mindezen szűk körre megfogalmazott szabályozást az Európai Bizottság a jogi személyek általános szerzőképességére vonatkozó előírásként értékeli, ugyanakkor rögzítendő, hogy a jogi személyek nincsenek kizárva a mezőgazdasági földek más jogalapokon álló használatának megszerzése köréből (így tipikusan a haszonbérleti szerződésen keresztül történő használatsszerzésből). Kiemelendő, hogy a magyar földjog szigorú szabályok összessége, mely abban is tükröződik – többek között –, hogy a magyar földjog a mezőgazdasági földek személyenként meghatározott mérték szerinti korlátozásait két típusba sorolja. Az egyik, a földszerzési maximum, pusztán 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, a birtokmaximum, ezzel szemben 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, amelyek megszerezhetik a mezőgazdasági föld tulajdonjogát,⁴¹ a birtokmaximum továbbá nem vonatkozik az agrárágazathoz tartozó köznevelési, illetve felsőoktatási intézményre,⁴² és bizonyos erdőgazdálkodást folytató,⁴³ 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetekre.⁴⁴

³⁸ ZOMBORY: Megjegyzések..., 302.

³⁹ A korábban húsz éven át hatályban lévő Tft. fő szabály szerint szintén korlátozta a jogi személyek földtulajdonszerzését, ugyanakkor a vonatkozó kivételek szabályozási köre – például, hogy jogi személy megszerezheti-e jogelődjének a földjét – gyakorta képezte módosítás tárgyát; ezen változások iránya nagyban függött az aktuálisan regnáló kormányzat politikai beállítottságától. A Tft. utolsó (2010-es kormányváltás után) hatályban lévő koncepciója szerint például még közalapítvány is szerezhetett földet, illetve a települési önkormányzatok is nagyobb szabadsággal rendelkeztek a földtulajdonszerzés kapcsán.

⁴⁰ Lásd Fftv. 6. § (1) bekezdés; vö. Fftv. 9. § (1) bekezdés c) pont.

⁴¹ Fftv. 16. § (7) bekezdés.

⁴² Fftv. 16. § (7) bekezdés.

⁴³ Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. mellékletében szereplő; Fftv. 16. § (8) bekezdés.

⁴⁴ Fftv. 16. § (8) bekezdés.

Szlovéniában 2004 óta az intra-EU földszerzések tekintetében vannak bizonyos korlátozások – ilyen például az előzetes engedélyezés, az elővásárlási jogok, illetve a helyi földvásárlóknak juttatott kiváltságok.⁴⁵

A román jogalkotó nem fogalmazott meg szigorú szabályokat a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzése kapcsán. Kiemelendő azonban, hogy az országban a jogi személyek általi tulajdonlás van túlsúlyban. Az új elővásárlási jogok rendszerén keresztül Románia egy olyan megoldás felé közelít, amely arra törekszik, hogy a jogi személyeket eltántorítsa a mezőgazdasági földterületek tulajdonlásától.⁴⁶

A korábbiakban említett angol nyelvű könyvben szereplő két ország kapcsán – ahogyan az már a bevezetőben is rögzítésre került – azt a megjegyzést szükséges tennünk, hogy 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 volt arra, hogy fenntartsa korábban elfogadott, nem uniós jogi konform földjogi előírásait. Erre tekintettel Szerbia vonatkozásában a táblázatban alapvetően a belföldi személyekre vonatkozó előírások kerültek feltüntetésre, Horvátország vonatkozásában viszont már az új szabályozást vettük alapul.

A moratórium lejárta előtt Horvátországban a külföldi természetes és jogi személyeket a tulajdonjog megszerzése kapcsán a belföldi személyekkel tették egyenlővé. Általánosságban elmondható, hogy ezekre az esetekre vonatkozóan nem léteztek különleges korlátozások.⁴⁷ Tekintettel arra, hogy az új horvát földforgalmi szabályozás a tudományos közösség által – egyelőre – még kevésbé feldolgozott, az alábbiakban pár mondatban felvázoljuk az általunk legfontosabbnak ítélt változásokat.

Eljáróban rögzítendő, hogy az Európai Unióhoz való csatlakozási folyamat során a Horvát Köztársaság teljesítette a más tagállamokból származó természetes és jogi személyek földszerzésének liberalizációjára vonatkozó valamennyi kötelezettségét. Az uniós joghoz való igazodás eredményeként, a moratóriumot követően, a vizsgált országban továbbra is két különböző földszerzési rendszer létezik – az egyik a saját állampolgárait és a más uniós tagállamokból származó személyekre (természetes és jogi személyekre egyaránt), a másik pedig a harmadik országokból származó személyekre vonatkozik.⁴⁸

Az első, ún. ‘megkülönböztetésmentes rendszer’ a horvát ingatlanjog függetlenségét követő reformjának, valamint az ország jogszabályainak az uniós joghoz való

⁴⁵ AVSEC: Slovenia..., 327., 330.

⁴⁶ VERESS: Romania..., 223.

⁴⁷ JOSIPOVIĆ: Croatia..., 105.

⁴⁸ Ami a mezőgazdasági földterületeket illeti, a tulajdonszerzésnek még mindig számos akadálya van, különösen a rendezetlen tulajdonviszonyok, a külföldi befektetések számára nem vonzó kis mezőgazdasági parcellák, az elavult ingatlan-nyilvántartási akták, valamint a kis, fejletlen és széttagolt mezőgazdasági üzemek miatt. A meghosszabbított uniós moratórium során számos olyan okot sikerült megszüntetni, amely annak bevezetését, majd meghosszabbítását is indokolta. Ezért különböző reformintézkedéseknek kell folytatódniuk a mezőgazdasági földterületek használatának és az egész ágazat fejlődésének folytatása érdekében. Az uniós polgárok esetében azonban ezek az intézkedések a horvát állampolgárokkal szemben már semmilyen módon nem lehetnek diszkriminatívak.

többséves fokozatos hozzáigazításának eredménye. A másik, ún. ‘megkülönböztető rendszer’ két pilléren nyugszik. Egyrészt, a más országokból származó személyeknek ahhoz, hogy mezőgazdasági földterületet szerezzenek az országban, az általános követelményeken túlmenően a megszerzés jogcímétől függően néhány speciális követelménynek is meg kell felelniük. Másrészt, az egyes ingatlantípusok esetében továbbra is abszolút tilalmat írnak elő a harmadik országból származó személyek általi szerzésre.⁴⁹

Megállapítható, hogy az átmeneti időszak lejártát követően Horvátországban az uniós természetes és jogi személyek a mezőgazdasági és erdőgazdasági területek megszerzése esetén teljes mértékben a belföldi személyekkel egyenlőnek minősülnek. A mezőgazdasági földterületekre, erdőkre és a természet védett területeire vonatkozó különleges jogi rendszereket előíró valamennyi külön jogszabály ugyanúgy vonatkozik az uniós polgárokra és jogi személyekre, mint az ilyen ingatlanok tulajdonosaira, mint a belföldi személyekre. Az ingatlanok megszerzésére, elidegenítésére vagy védelmére vonatkozó szabályok ugyanúgy vonatkoznak bármely tulajdonosra. Külön szabályozás mondja ki, hogy ilyen ingatlanok a Horvát Köztársaság érdekkörébe tartozó javaknak minősülnek, és így különleges védelmet élveznek. Ezért minden ingatlantulajdonosnak – függetlenül attól, hogy belföldi vagy uniós természetes személy vagy jogi személy – számos kötelezettsége és korlátozása van az ingatlanok használata vagy elidegenítése során.⁵⁰

Az Európai Unióhoz való csatlakozást és a moratórium lejártát követően a harmadik országokból származó természetes és jogi személyek mezőgazdasági földterületszerzésére vonatkozó különleges követelményeket a horvát jogalkotó a következőképpen fogalmazza meg:

- a) az öröklés útján történő földszerzéshez kölcsönösségnek kell fennállnia;
- b) az egyéb jogalapon alapuló földszerzés esetében két külön előfeltételnek kell teljesülnie: 1) viszonyosság és 2) az igazságügyi miniszter előzetes engedélye. Az előzetes engedélyt az ingatlan tulajdonjogát megszerezni szándékozó külföldi személy kérésére adhatják meg. Fontos megjegyezni, hogy az igazságügyi miniszter előzetes engedélye nélkül a tulajdonszerzésre irányuló szerződés semmis.⁵¹ Az előzetes engedély megadásának megtagadása akadályt gördít a kérelmező elé abban az értelemben, hogy a később elutasított kérelem benyújtásának napját követő öt éven belül ugyanazon ingatlan tulajdonjogát megszerezze (vagyis, hogy ugyanazon külföldi személy ismételen engedély iránti kérelmet nyújtson be);
- c) nincs olyan jogalap, amely alapján a külföldi személyek tulajdonjogot szerezhetnének a kizárt ágazatokban: kizárt területek (*excluded areas*), mezőgazdasági földterületek, erdők vagy erdőgazdasági földterületek;

⁴⁹ Tatjana JOSIPOVIĆ: Croatian land acquisition rules after the expiry of EU moratorium. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2023, 18 (35), 81.

⁵⁰ Uo.

⁵¹ Ugyanúgy előzetes engedély szükséges az ingatlan bármely más jogalapon történő megszerzéséhez.

d) azok a külföldi személyek, akik nem szerezhettek öröklés útján tulajdonjogot a kizárt ágazatokban lévő ingatlanok felett, pénzbeli kompenzációra jogosultak.⁵²

A szerb jog a kérdéskört ellentmondásosan szabályozza: egyrészt megállapítható, hogy az alkotmányos rendelkezések nagyon liberálisak, és nagyon kevés korlátozást deklarálnak, ezzel szemben azonban a törvényi rendelkezések nagyon korlátozóak – a gyakorlatban azonban ezek a korlátozó intézkedések nem igazán érvényesülnek. A szerb állampolgárok, illetve jogi személyek tekintetében a mezőgazdasági föld tulajdonszerzése kapcsán nem fogalmazott meg a jogalkotó rendelkezéseket.⁵³

A mezőgazdasági föld öröklése kapcsán a vizsgált országok közül kizárólag a lengyel és a magyar jogalkotó fogalmaz meg speciális rendelkezéseket.⁵⁴

6. A nemzeti jog *lex specialis* rendelkezései az erdőgazdasági földek megszerzésére vonatkozóan

Az alábbi táblázatban az erdőgazdasági földek tulajdonszerzésére, a korlátozott dologi jogok és a használati jogok megszerzésére, illetve azok öröklésére vonatkozó rendelkezéseket foglaltuk össze.

6. táblázat

Ország	A nemzeti jog <i>lex specialis</i> rendelkezései az erdőgazdasági földek megszerzésére vonatkozóan
Lengyelország	tulajdonjog megszerzése: igen korlátozott dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Csehország	tulajdonjog megszerzése: nem (ugyanakkor szabályozzák, hogy az állami erdők nem eladhatók) korlátozott dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem

⁵² Bővebb információk kapcsán lásd: JOSIPOVIĆ: Croatian land acquisition..., 81.

⁵³ ŽIVKOVIĆ: Serbia..., 259.

⁵⁴ Annak ellenére azonban, hogy a táblázatban Szlovákiánál az öröklésre vonatkozóan nem kerültek feltüntetésre speciális rendelkezések – amit az indokol, hogy a mezőgazdasági földek öröklésére a polgári jog általános szabályai alkalmazandók –, fel kell hívnunk a földtulajdon rendezéséről szóló 180/1995. sz. törvényben fellelhető rendelkezésre a figyelmet, miszerint a szóban forgó törvény 23. szakasza tiltja a meglévő földterület felosztását eredményező öröklési határozatot, amely mezőgazdasági föld esetében 2000 m²-nél (2022. szeptember 1-jétől hatályos rendelkezés értelmében 3000 m²), erdőgazdasági föld esetében pedig 5000 m²-nél kisebb földterületre vonatkozik. Ennek kapcsán lásd bővebben: SZINEK CSÜTÖRTÖKI: A szlovák..., 91–104.

Ország	A nemzeti jog <i>lex specialis</i> rendelkezései az erdőgazdasági földek megszerzésére vonatkozóan
Szlovákia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Magyarország	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: igen használat megszerzése: igen végintézkedés: igen törvényes öröklés: részleges
Szlovénia	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Horvátország	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Szerbia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Románia	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: igen használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem

A vizsgált országok közül Horvátország, Szerbia és Csehország nem fogalmaznak meg speciális szabályokat az erdők tulajdonszerzése, a korlátolt dologi jogok és használati jogok megszerzése kapcsán, sőt, az öröklésre vonatkozó normák sem kerültek rögzítésre az országok nemzeti földjogában. Románia esetében az erdőgazdasági földekre vonatkozóan az általános öröklési szabályok az irányadók. Csehország kapcsán azt szükséges kiemelnünk, hogy annak ellenére, hogy az erdőkre vonatkozóan nincs speciális szabályozás, a cseh jogalkotó az állami erdők eladásának tilalmát rögzíti.

Szlovákia tekintetében, a használat megszerzése kapcsán, az erdőtörvényben a haszonbérletre vonatkozó speciális szabályok kerültek rögzítésre.

Szlovénia esetében speciális szabályokat a tulajdonszerzésre vonatkozóan találhatunk, sőt, az erdőtörvény tartalmaz néhány speciális rendelkezést az erdőkre vonatkozó elővásárlási jogokat illetően is. Pontosabban, ezek a különleges rendelkezések szabályozzák a törvényi elővásárlási jogokat⁵⁵ és az olyan elővásárlási jogok érvényesítésére vonatkozó eljárást, amelyek az erdőtörvény különleges rendelkezései szerint kizárólag az állam, a helyi közösség vagy az állami erdőket kezelő jogi személy számára vannak fenntartva.

Lengyelország tekintetében megállapítható, hogy sem a Polgári Törvénykönyv, sem az agrárrendszer alakításáról szóló törvény nem szabályozza külön az erdőgazdasági földek megszerzésének kérdését – azok kapcsán egy másik törvény alkalmazandó, mégpedig az erdőkről szóló 1991. szeptember 28-i törvény.

A magyar szabályozás kapcsán kiemelendő, hogy az erdőgazdasági földekre vonatkozó szerzési szabályok részei a nemzeti földjognak, tekintettel arra, hogy azok együtt kezelendők a mezőgazdasági földekkel, sőt, ugyanazok a *lex specialis* szabályok vonatkoznak az erdőgazdasági földekre, mint a mezőgazdasági földekre. Ezeket a szabályokat kiegészítik még bizonyos további, speciális szabályok.

7. A mezőgazdasági üzemek jogi fogalma a nemzeti jogban

Jelen munkában – alapvetően – a mezőgazdasági üzem kategória alatt egy azonos gazdasági céllal működtetett mezőgazdasági vagyonelemek összességét értjük, amelyeket egy jogi egységként kezelnek a forgalmi, illetve szerzési viszonyok kapcsán.

A vizsgált országok többségében a mezőgazdasági üzem kategóriája ismert. Ezen országok közül van olyan ország, amelynél e kategóriára speciális földforgalmi szabályozás is vonatkozik, azonban vannak olyan országok is, ahol a jogalkotó más társadalmi okok miatt hozta létre e jogintézményt – például a támogatások vonatkozásában.

7. táblázat

Ország	A mezőgazdasági üzemek jogi fogalma a nemzeti jogban
Lengyelország	elnevezés: különböző típusok különböző jogszabályokban (mezőgazdasági üzem, családi mezőgazdasági üzem) definíció: igen komponensek: mezőgazdasági és erdőgazdasági területek, épületek, felszerelések, állatállomány, mezőgazdasági üzemhez kapcsolódó jogok
Csehország	elnevezés: nem definíció: nem komponensek: nem
Szlovákia	elnevezés: mezőgazdasági üzem definíció: nem komponensek: nem

⁵⁵ E tekintetben a szlovén mezőgazdasági földtörvény (*Zakon o kmetijskih zemljiščih*, 1996) rendelkezései nem alkalmazandók.

Ország	A mezőgazdasági üzemek jogi fogalma a nemzeti jogban
Magyarország	elnevezés: különböző típusok különböző jogszabályokban (mezőgazdasági üzem, egyéni gazdaság, gazdaság) definíció: igen komponensek: ingatlanok, ingóságok, vagyoni értékű jogok, részvénnyek, kapcsolódó jogok és kötelezettségek
Szlovénia	elnevezés: különböző típusok (mezőgazdasági üzem, gazdaság, védett gazdaság) definíció: igen komponensek: termelési egységek
Horvátország	elnevezés: családi mezőgazdasági üzem definíció: igen komponensek: saját vagy bérelt mezőgazdasági/termelési eszközök használata, a háztartás tagjainak munkája, ismeretei és készségei
Szerbia	elnevezés: gazdaság definíció: nem komponensek: nem
Románia	elnevezés: gazdaság, mezőgazdasági üzem definíció: igen komponensek: épületek, mezőgazdasági gépek, állat- és baromfiállomány, kapcsolódó közművek stb.

Ahogy az a táblázatból is kitűnik, a mezőgazdasági üzem kapcsán az egyes országok nemzeti szabályozása változatos képet mutat. Ez már magából az elnevezésből is kitűnik, hiszen – Csehország kivételével – minden általunk vizsgált ország valamilyen módon rögzíti nemzeti joganyagában e kategóriát. Kiemelendő, hogy némely országokban a mezőgazdasági üzemek több fajtát is ismerik – mint ez látható a lengyel, magyar, szlovén és román példán.

A mezőgazdasági üzem szabályozása kapcsán három csoport alkotható.

Az első csoportba azokat az országokat soroljuk, ahol a mezőgazdasági üzem több kategóriáját ismerik és definiálják. Idesorolandó a lengyel, a magyar, a szlovén és a román szabályozás. A lengyel jogalkotó a mezőgazdasági üzem fogalma alatt a mezőgazdasági földet érti (beleértve az erdőgazdasági területeket is), az épületeket vagy azok részeit, a berendezéseket és az állatállományt, amennyiben ezek szervezett gazdasági egységet alkotnak vagy alkothatnak, valamint a mezőgazdasági üzem működtetésével kapcsolatos jogokat. Ezen kívül a lengyel jog a családi mezőgazdasági üzem kategóriáját is definiálja. A magyar szabályozásban fellelhető a mezőgazdasági üzem, egyéni gazdaság és a gazdaság fogalma, míg Szlovéniában a mezőgazdasági üzem és a gazdaságon túl a védett gazdaság fogalma is definiálásra került; Romániában a gazdaság és a mezőgazdasági üzem szabályozásával találkozhatunk. Az előbb felsorolt országokban közös vonásként jelenik meg, hogy a fogalmakat egyértelműen rögzítik, definíciót fogalmaznak meg, és azok kapcsán az egyes komponenseket is rögzítik.

A második csoportba azon országok sorolhatók, ahol a mezőgazdasági üzem egyetlen kategóriája ismert. Idetartozik a szlovák, a horvát és a szerb szabályozás. Szlovákiában és Szerbiában bár ismerik a mezőgazdasági üzem kategóriáját, külön definíciót erre vonatkozóan a jogalkotó nem alkotott, sem speciális rendelkezéseket nem rögzített. A horvát jog a családi mezőgazdasági üzemeket definiálja annak komponenseinek meghatározásával.

A harmadik csoportba pedig Csehország tartozik, ahol a mezőgazdasági üzem kategóriáját nem nevesítik, ebből kifolyólag sem definíciót, sem komponenseket nem fogalmaz meg a jogalkotó.

8. A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági üzemek vonatkozásában

Az alábbi táblázatban arra a kérdésre összegyűjtött válaszokat rögzítettük, miszerint a vizsgált országok nemzeti földjoga tartalmaz-e a mezőgazdasági üzemek átruházására, illetve szerzésére vonatkozóan a tulajdonjog, korlátolt dologi jogok, illetve használati jogok kapcsán speciális rendelkezéseket, valamint, hogy a mezőgazdasági üzemek öröklésére vonatkozóan speciális rendelkezéseket fogalmazott-e meg a jogalkotó, vagy sem.

8. táblázat

Ország	A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági üzemek vonatkozásában
Lengyelország	tulajdonjog megszerzése: igen (beleértve az örökös haszonélvezeti jogot is) korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: igen törvényes öröklés: igen
Csehország	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Szlovákia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Magyarország	tulajdonjog megszerzése: igen korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: igen végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Szlovénia	tulajdonjog megszerzése: igen (a védett gazdaságok tekintetében) korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használati jog megszerzése: igen (előhaszonbérleti jog) végintézkedés: igen (a védett gazdaságok tekintetében) törvényes öröklés: igen (a védett gazdaságok tekintetében)

Ország	A nemzeti földjog jogi tartalma a mezőgazdasági üzemek vonatkozásában
Horvátország	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Szerbia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem
Románia	tulajdonjog megszerzése: nem korlátolt dologi jogok megszerzése: nem használat megszerzése: nem végintézkedés: nem törvényes öröklés: nem

A mezőgazdasági üzem tulajdonszerzése kapcsán – a vizsgált országok tekintetében – megállapítható, hogy kizárólag a lengyel, magyar és a szlovén jogalkotó fogalmazott meg releváns rendelkezéseket. A lengyel szabályozás a tulajdonjog megszerzése kapcsán az örökös haszonélvezeti jogról is rendelkezik, a szlovén szabályozás azonban kizárólag csak a védett gazdaságok tekintetében fogalmaz meg rendelkezéseket a szóban forgó kérdés kapcsán.

A földhasználati kérdés vizsgálata esetében a magyar és a szlovén szabályozás bizonyul relevánsnak, azzal a különbséggel, hogy a szlovén szabályozás nemcsak a mezőgazdasági föld, hanem a mezőgazdasági üzem kapcsán is rendelkezik speciális előhaszonbérleti jogról.

A magyar földjog nemcsak a mezőgazdasági földek, hanem a mezőgazdasági üzemek megszerzése vonatkozásában is magában foglalja, illetve érinti a tulajdonszerzés legkülönbözőbb formáit és bizonyos korlátolt dologi jogokat és annak egy korlátozottabb formáját jelentő úgynevezett '(dologi) használati jogot', továbbá a mezőgazdasági üzemek használatának további módokon (így például haszonbérleti szerződéssel) való megszerzését is.⁵⁶

A mezőgazdasági üzem öröklése – akár végintézkedés, akár törvényes öröklés útján – kapcsán megállapítható, hogy a vizsgált országok közül a lengyel és a szlovén szabályozásban találhatók a téma szempontjából lényeges rendelkezések. A lengyel szabályozástól eltérően a szlovén szabályozás kizárólag csak a védett gazdaság tekintetében rögzíti a mezőgazdasági üzem öröklésére vonatkozó szabályokat.

⁵⁶ SZILÁGYI: Hungary..., 146.

9. A mezőgazdasági földdel már rendelkező társaságban való részesedésszerzésre vonatkozó speciális szabályok

Azon országokban, ahol jogi személyek szabadon szerezhetnek mezőgazdasági földet, felvetődik a kérdés, hogy ha egy társaság, jogi személy már rendelkezik mezőgazdasági földtulajdonnal, milyen módon lehet megszerezni annak részvényeit? Ez azért is bír kiemelt jelentőséggel, ugyanis ez a lehetőség lényegében egy *indirekt* földszerzést jelent. Az alábbi táblázatban az erre vonatkozó nemzeti szabályozást mutatjuk be.

9. táblázat

Ország	A mezőgazdasági földterülettel már rendelkező társaságban való részesedésszerzésre vonatkozó különleges szabályok
Lengyelország	részesedésszerzés mezőgazdasági földdel rendelkező társaságban: a NASC elővásárlási és szerzési joga kerül szabályozásra nem uniós külföldiek részesedésszerzése ingatlantulajdonnal rendelkező társaságban: a belügyekért felelős miniszter engedélye szükséges
Csehország	nincs speciális szabályozás
Szlovákia	nincs speciális szabályozás
Magyarország	nincs speciális szabályozás (a jogi személyek által történő földszerzés általános tilalma miatt)
Szlovénia	nincs speciális szabályozás (megjegyzés: ha egy külföldi befektető legalább 10%-os részesedést vagy szavazati jogot szerez egy szlovén vállalatban [FDI], és a célvállalat tevékenysége kockázati tényezőkre utal, ezt be kell jelenteni a gazdasági minisztériumnak)
Horvátország	nincs speciális szabályozás
Szerbia	nincs speciális szabályozás (éppen ellenkezőleg: a külföldiek külföldi személy által alapított jogi személyen keresztül szerezhetnek földet)
Románia	nincs speciális szabályozás (azonban bizonyos esetekben különleges adózási szabályok bírnak relevanciával)

A mezőgazdasági földdel már rendelkező társaságban való részesedésszerzésre vonatkozó különleges szabályok vizsgálata kapcsán azt a következtetést vonhatjuk le, hogy azok döntő többségben nem fogalmaznak meg a téma kapcsán külön szabályokat. Ez látható a cseh, szlovák, szlovén, horvát és a szerb szabályozás kapcsán. A magyar szabályozásra vonatkozóan, tekintettel a jogi személyek általános földszerzésének tilalma miatt, ezért itt már e kérdéskör fel sem merül szabályozási tárgyként. Rögzítendő továbbá, hogy Romániában sincsenek külön speciális szabályok, inkább speciális adóügyi szabályok bírnak relevanciával.⁵⁷

⁵⁷ VERESS: Romania..., 244–247.

A lengyel jogalkotó elvileg csupán az EGT-n és a Svájci Államszövetségen kívülről származó külföldiek által a Lengyel Köztársaság területén bejegyzett székhellyel rendelkező kereskedelmi társaságban való részesedések tekintetében állapít meg bizonyos korlátozásokat – a belügyekért felelős miniszter engedélye szükséges, ha ennek következtében a Lengyel Köztársaság területén ingatlantulajdonnal rendelkező vagy azt tartósan használó társaság ellenőrzött társasággá válik. A mezőgazdasági földterülettel rendelkező társaságok részesedéseinek megszerzése tekintetében a jogalkotó az államkincstár nevében eljáró NASC⁵⁸-ot megillető elővásárlási és szerzési jogról rendelkezik.⁵⁹

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 mennyiségileg, 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 földjogáról. Rögzítendő azonban, hogy a témához szorosan kapcsolódó uniós aspektusok, a földszerzési derogáció lezárásakor megalkotott, az újonnan csatlakozó tagállamok földjogi szabályozására vonatkozó kötelezettségszegési eljárások nem kerültek felvázolásra, sőt, az előzetes döntéshozatali eljárások sem képezték jelen tanulmány tárgyát. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó kérdéseket jelen folyóirat előző számában megjelent tanulmányban már górcső alá vettük, e tanulmány elkészítésekor ezen kérdések már nem bírtak jelentőséggel.

A tanulmányban vizsgálat tárgyát képezték azonban a választott országok mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági földszerzési szabályai. Elemeztük a nemzeti földjog speciális jogforrásait, a nemzeti földjog jogforrásainak típusait, kitértünk a mezőgazdasági földekre, üzemekre, illetve az erdőgazdasági földekre vonatkozó *expressis verbis* normák megjelenésére az egyes alkotmányokban. Foglalkoztunk továbbá a mezőgazdasági földek és az erdőgazdasági földek jogi fogalmával, a nemzeti földjog jogi tartalmával a mezőgazdasági földek vonatkozásában, valamint a nemzeti jog *lex specialis* rendelkezéseivel az erdőgazdasági földek megszerzésére vonatkozóan. Tanulmányunkban fókuszáltunk továbbá a mezőgazdasági üzemek jogi fogalmával is, a nemzeti földjog jogi tartalmával a mezőgazdasági üzemek vonatkozásában, végezetül pedig a mezőgazdasági földdel már rendelkező társaságban való részesedés-szerzésre vonatkozó speciális szabályokra is kitértünk.

⁵⁸ Nemzeti Mezőgazdasági Támogató Központ (*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa*).

⁵⁹ LEDWON: Poland..., 207–208.

A nemzeti joganyagok összehasonlítását azok 2022. február 1. napi állapota alapján készítettük el, ugyanakkor Horvátország esetében komoly változások voltak folyamatban, amely változásokat jelen elemzés elkészítésénél szintén figyelembe vettünk. Tekintettel arra, hogy az új horvát földforgalmi szabályozás a tudományos közösség által – egyelőre – még kevésbé feldolgozott, pár mondatban felvázolásra kerültek az általunk leglényegesebbnek gondolt változások is.

Bízunk benne, hogy jelen tanulmány mindenki számára átfogó és hasznos betekintést nyújt a közép-európai régió egyes országainak nemzeti földjogába.

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.aolcbicec_12
- [3] Franci AVSEC: The preemption right on agricultural land in Slovenia: past developments and future challenges. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 28/2020, 9–36. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2020.28.9>
- [4] 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>
- [5] BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai*. Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2019.
- [6] 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>
- [7] 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>
- [8] Csilla CSÁK: The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium. *Zbornik Radova* 2017, 51 (3), 1125–1136.
- [9] 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>

-
- [10] 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>
- [11] 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>
- [12] Attila DUDÁS: The rules on foreigners’ right to acquire ownership of agricultural land in Slovenian, Croatian and Serbian law. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2022, 17 (33), 20–31. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.33.20>
- [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: 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, 93–125. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalcbicec_5
- [18] Tatjana JOSIPOVIĆ: Croatian land acquisition rules after the expiry of EU moratorium. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2023, 18 (35), 64–85. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2023.35.64>
- [19] 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.
- [20] 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.aolcbicec_4
- [21] Artur KUBAJ: Legal frame for the succession/transfer of agricultural property between the generations and the acquisition of agricultural property by legal persons – in Poland. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 29/2020, 118–132. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2020.29.118>
- [22] KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014: Föld- és ingatlantulajdon, fenntartható mezőgazdasági fejlődés.* (Szalma József szerk.) Vajdasági Magyar Társaság, Újvidék, 2015, 120–173.
- [23] Paulina LEDWŃ: 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.: Szilágyi János Ede) Central European Academic Publishing, Miskolc–Budapest, 2022, 199–217.
https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec_8
- [24] OLAJOS István: Földjogi kiskaté - kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, XII. évf., 2. Klsz., 409–417.
- [25] 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>
- [26] 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.
- [27] PRUGBERGER Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében. In: *Agrárjog I.* (Prugberger Tamás szerk.), Miskolc, Bíbor Kiadó, 81–116.
- [28] RAISZ Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2017/35., 434–443.
- [29] Anikó RAISZ: Topical issues of the Hungarian land-transfer law. *CEDR Journal of Rural Law* 3/2017, 68–74.
- [30] Frane STANIČIĆ: Land Consolidation in Croatia, Problems and Perspectives. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 32/2022, 112–125.
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2022.32.112>

-
- [31] 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.aoalcbicec_13
- [32] 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>
- [33] SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, XII. évf. 1. klnsz., 107–124.
- [34] 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>
- [35] 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, 145–197. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_7
- [36] 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, 267–292.
https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_11
- [37] János Ede SZILÁGYI – Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: The Past, Present, and the Future of Hungarian Land Law in the Context of EU Law – Or, Why Hungary Became One of the Most Active Member States in Land Matters before the CJEU? *Hungarian Yearbook of International Law and European Law* 2023, 11 (1), 318–334.
<https://doi.org/10.5553/HYIEL/266627012023011001022>
- [38] SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: Gondolatok a szlovák földforgalmi szabályozásról. *Publicationes Universitatis Sectio Juridica et Politica* 2021, 39 (2), 160–177. <https://doi.org/10.32978/sjp.2021.0016>
- [39] 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.

-
- [40] SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági föld öröklésére vonatkozó szabályok. *Közjegyzők Közlönye* 2023/1., 91–104.
- [41] 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>
- [42] Hajnalka SZINEK CSÜTÖRTÖKI: Agricultural Land Succession Rules in the Visegrád Countries and the Relevant Case-Law of National Constitutional Courts. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2023, 18 (35), 128–144. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2023.35.128>
- [43] Szilárd SZTRANYICZKI: Aspects regarding the sale of agricultural land located outside the built-up area boundary in Romania, by reference to the Romanian Constitution and the European Union Law. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 32/2022, 144–156.
- [44] VERESS Emőd: 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, 1630), 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 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, 219–248. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec_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, 127–143. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec_6
- [48] 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>
- [49] 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>

- [50] 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, 249–266. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcbicec_10