

GONDOLATOK A SZLOVÁK FÖLDFORGALMI SZABÁLYOZÁSRÓL

Remarks on the rules of the Slovak land transfer law

SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA*

Absztrakt: Jelen tanulmány kiemelt célja, hogy átfogó képet nyújtson a hatályos szlovák földforgalmi szabályozásról. A tanulmány a szlovák földforgalom jogforrásainak bemutatása után a földforgalmi rendszer legfontosabb történelmi mozzanatait ismerteti, különös figyelmet szentelve az Európai Bizottság Szlovákiával szemben indított kötelezettségszegési eljárásának kiváltó okaira. Mindemellett, a kutatás hangsúlyozottan vizsgálja a természetes és jogi személyek földtulajdonszerzésére vonatkozó szlovákiai szabályozást, illetve a földtulajdonszerzéssel kapcsolatos egyes korlátokat. Ezen felül a tanulmányban sor kerül a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma által előkészített módosító javaslat részletes ismertetésére is. A módosító javaslat – amely 2020 októberében került tárcaközi egyeztetésre – ugyanis jelentős változásokat hozna a szlovák földforgalmi szabályozásban.

Kulcsszavak: Szlovákia, földforgalmi szabályozás, mezőgazdasági föld, természeti erőforrások

Abstract: The aim of the present paper is to comprehensively characterize the Slovak rules on agricultural land regulation and land transfer law. After presenting the main sources of the Slovak land transfer law, the paper describes the most important historical moments of the Slovak land law, paying special attention to describe the main reasons for the initiation of the infringement procedure against Slovakia by the European Commission. The present article also pays special attention to the acquisition of land ownership by natural and legal persons, as well as the analysis of the limits of land acquisitions. The final section of the paper provides some concluding remarks on the bill prepared by the Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic, which was submitted for inter-ministerial consultation in October 2020, and would bring significant changes to the Slovak land transfer law.

Keywords: Slovakia, land transfer law, agricultural land, natural resources

* SZINEK CSÜTÖRTÖKI HAJNALKA
I. évf. levelező tagozatos PhD-hallgató
Miskolci Egyetem ÁJK
Civilisztikai Tudományok Intézete
Munka- és Agrárjogi Intézeti Tanszék
kutató
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet
1123 Budapest, Alkotás út 55.
hajnalka.szinek.csutortoki@mfi.gov.hu

Bevezetés

Szlovákia Európai Unióhoz való csatlakozása új fejezetet nyitott az ország történelmében és dinamikus változást hozott annak földforgalmi szabályozásában. A 2004. május 1-jével csatlakozott tagállamok a csatlakozási dokumentumaikban vállalták, hogy nemzeti szabályaikat összhangba hozzák az Európa Unió jogszabályaival, azonban egy bizonyos, átmeneti időszak erejéig a csatlakozó államok fenntarhatták a csatlakozásukkor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzésével összefüggő – nagy részben korlátozó – nemzeti szabályaikat. Előljáróban elmondható, hogy lényegében ettől a pillanattól kezdődött a szlovák földforgalmi szabályozás legdinamikusabb időszaka.

Véleményem szerint a témaválasztás két szempontból is kiváltképp időszerű és indokolt: egyrészt, eddigi kutatásaim során nem találkoztam a szlovák földforgalmi szabályozást magyar nyelven teljes egészében bemutató, átfogó jellegű tanulmány-nyal,¹ másrészt pedig a téma aktualitását adja az is, hogy 2020 októberében a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma egy törvénymódosító javaslatot készített elő, melyet rövidített jogalkotási eljárásban kíván elfogadtatni, s amely a tervek szerint 2021. május 1-jével lép majd hatályba.

1. A szlovák földforgalmi jog jogforrásai

A mezőgazdasági föld, mint természeti erőforrás minden ország természeti örökségének szerves részét képezi, így minden országnak kötelessége lenne védenie azt. Szlovákia esetében ez a „kötelesség” 2017. június 1-jei hatállyal² került deklarálás-

¹ A szlovák nyelvű források kapcsán lásd például: Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: *Agrárne právo*. SPU, Nitra, 2011; Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: *Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde cudzincami na Slovensku*. In: Anna Bandlerová – Kristína Mandalová (ed.): *Zborník konferencie „Výzvy a perspektívy agrárneho práva”*. SPU, Nitra, 2014, 116–125.; Blanka ILAVSKÁ: *Legislatívna ochrana poľnohospodárskej pôdy v SR*. In: Jaroslava Sobocká (ed.): *Vedecké práce Výskumného ústavu pôdoznanectva a ochrany pôdy*. Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum – Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy Bratislava, Bratislava, 2016, 38–45. Az angol nyelvű szakirodalom kapcsán lásd például: Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: *Legislation on land protection in Slovakia*. *Ecocycles* 6, 2020/1., 98–105; Dušan DRÁBIK – Miroslava RAJČANIOVÁ: *Agricultural land market in Slovakia under the new land acquisition law*. *Review of Agricultural and Applied Economics* 2014, XVII (2), 84–87.; Jarmila LAZÍKOVÁ et al.: *Agricultural land market in Slovakia – economic and legal impacts of the Law no. 140/2014 Coll. on the land acquisition*. *Agricultural Economics* 2015, 61 (8), 367–376.; Lucia PALŠOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Ina MELIŠKOVÁ – Pavol SCHWARCZ: *Agricultural Land Protection – the Case of Slovakia*. *Erenet Profile* 2017, 12 (4), 64–72.; Lucia PALŠOVÁ: *The sublease contract as a tool for solution of the land ownership fragmentation in Slovakia*. *CEDR Journal of Rural Law* 2019, Vol. 5, No. 1, 72–76.; Anna BANDLEROVÁ – Jarmila LAZÍKOVÁ – Lucia PALŠOVÁ: *The ownership and the right of use of agricultural land in Slovakia*. *CEDR Journal of Rural Law* 3, 2017/1., 98–103.

² Az alkotmánymódosítás 2017. május 16-án került elfogadásra.

ra a Szlovák Köztársaság Alkotmányában³ (a továbbiakban: alkotmány). Az 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 erdő talajának védelmét. Mindemellett e két természeti erőforrás meg nem újuló természeti erőforrásként⁴ került rögzítésre, és az ország élelmiszerbiztonságának szavatolása érdekében⁵ az alkotmány kiemelt állami és társadalmi védelmet biztosít nekik.⁶

Az alkotmányos szinten túl a törvényi szintet megvizsgálva láthatjuk, hogy a szlovák földforgalmi rezsimre egy összetett jogi normákból álló rendszerként kell tekintenünk. A témával kapcsolatban a legfontosabb jogforrásnak a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának megszerzéséről szóló 140/2014. sz. törvény⁷ (a továbbiakban: földtörvény) bizonyul. A szóban forgó jogszabály a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának átruházással történő megszerzésének egyes lépéseit, valamint az államigazgatási szerveknek a mezőgazdasági földterület tulajdonjog-átruházásával kapcsolatos egyes hatásköreit szabályozza. Ezen felül a szlovák földforgalmi rezsimet érintően a következő jogszabályok bírnak kiemelkedő jelentőséggel: a mezőgazdasági földhöz és más mezőgazdasági tulajdonhoz fűződő tulajdonviszonyok rendezéséről szóló 229/1991. sz. törvény;⁸ a mezőgazdasági földalap védelméről szóló 53/1966. sz. törvény;⁹ a mezőgazdasági földterület, a mezőgazdasági vállalatok¹⁰ és erdőterületek bérbeadásáról¹¹ szóló 504/2003. sz. törvény;¹² a

³ A Szlovák Köztársaság Alkotmánya, 460/1992. sz. alkotmánytörvény. Szlovákul: *Ústavný zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenskej republiky*.

⁴ A téma kapcsán lásd bővebben: HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2017/4., 188–204.

⁵ Ennek kapcsán lásd például a Szlovák Köztársaság Nemzeti Tanácsának Hivatala által, a szlovák alkotmány 25 éves fennállása kapcsán kiadott dokumentumot: NATÁLIA ROLKOVÁ PETRANSKÁ: *Ústava Slovenskej republiky a jej dvadsiťpäť rokov (1992–2017)*. Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky, Bratislava, 2017, 70.

⁶ A szlovák alkotmány 44. cikk (4) bekezdése: „Az állam gondot fordít a természeti erőforrások kíméletes hasznosítására, a mezőgazdasági föld és az erdő talajának védelmére, az ökológiai egyensúly fenntartására, a környezetről való hatékony gondoskodásra és egyes vadon élő növény- és állatfajok védelmére. A szlovák alkotmány 44. cikk (5) bekezdése: A mezőgazdasági föld és az erdő talaja, mint nem megújuló természeti erőforrások az állam és a társadalom részéről kiemelt védelmet élveznek.”

⁷ Zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

⁸ Zákon č. 229/1991 Z. z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

⁹ Zákon č. 53/1966 Z. z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

¹⁰ Bár a szlovák jogi szakterminológia a „mezőgazdasági vállalkozás” szót használja, ez a jogintézmény a „mezőgazdasági üzem” kategóriával mutat egyezést.

¹¹ Szlovákiában a haszonbérleti szerződéshez hasonló konstrukcióban működik a „mezőgazdasági földek bérletéről szóló szerződés” (*zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov*).

¹² Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov.

földtulajdon rendezésének egyes kérdéseiről szóló 180/1995. sz. törvény;¹³ a birtokrendezésről, a földtulajdon elrendezéséről, a földhivatalokról, a földalapról és a közbirtokosságról szóló 330/1991. sz. törvény;¹⁴ az ingatlannyilvántartásról és az ingatlanokhoz fűződő tulajdoni és egyéb jogok bejegyzéséről szóló 162/1995. sz. törvény;¹⁵ valamint a mezőgazdasági földterület védelméről és használatáról szóló 220/2004 sz. törvény.¹⁶

2. A szlovák földforgalmi szabályozás történeti áttekintése

Ebben a fejezetben a szlovák földforgalmi szabályozás alakulásának rövid bemutatására vállalkozom. E ponton azonban rögzítendő, hogy bár a „modern kori” Szlovákia történelme 1993. január 1-jétől datálódik, a kutatási téma átfogóbb értelmezése okán szükségesnek tartom az 1948-as évtől kezdődően megvizsgálni Csehszlovákia fennállása alatt hatályos földforgalmi szabályozást is.

Az 1948–1989 közötti időszakot a teljes államosításra való törekvés jellemezte. Az akkor hatályban lévő jogszabályi környezet azt a célt szolgálta, hogy a mezőgazdasági földterületek teljes mértékben állami tulajdonba kerüljenek.¹⁷ Ország-szerte termelőszövetkezetek működtek, amelyek az állami tulajdonban lévő földet és a még magántulajdonban lévő földet művelték. Utóbbi esetben viszont a földtulajdonosai nem rendelkeztek döntési jogokkal sem a föld használatára, sem a bérleti díjra vonatkozóan.¹⁸ 1989 után gyökeres változás állt be az akkori rendszerben, hiszen az országban földreformot vezettek be, amely során a földeket vissza-szolgáltatták az eredeti tulajdonosaiknak.^{19, 20} Ebben az időszakban megfigyelhető volt a földtulajdon megnövekedett számú bérbeadása, amelynek több oka is volt: egyrészt a legtöbb bérbeadó elvesztette az érdeklődését a földművelés iránt, másrészt pedig a földek meglehetősen szétaprózódottak voltak,²¹ ami a mai napig komoly problémát jelent Szlovákiában. A föld szétaprózódásának megakadályozásá-

¹³ Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

¹⁴ Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach.

¹⁵ Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

¹⁶ Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

¹⁷ Ennek kapcsán lásd bővebben: Milan ŠTEFANOVIČ: *Pozemkové právo*. Eurounion, Bratislava, 2010.

¹⁸ Jarmila LAŽÍKOVÁ – Ivan TAKÁČ – Pavol SCHWARCZ – Anna BANDLEROVÁ: Agricultural land market in Slovakia – economic and legal impacts of the Law No. 140/2014 Coll. on the land acquisition. *Agricecon* 2015/8., 61, 367.

¹⁹ Zvi LERMAN – Csaba CSAKI – Gershon FEDER: *Land Policies and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper*. The World Bank, Washington, 2002, 70.

²⁰ Az egyes földreformok, illetve a kárpótlási törvények kapcsán lásd: Jarmila LAŽÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAŽÍKOVÁ: *Agrárne právo Európskej únie (vybrané kapitoly)*. SPU, Nitra, 2019, 13–16.

²¹ Jarmila LAŽÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAŽÍKOVÁ: i. m., 2020, 100.

ban az 1990-es évekig a közjegyzők játszottak fontos szerepet. A közjegyző által vezetett hagyatéki eljárás során ugyanis csak az egyik örökös szerezhette meg az örökölt föld tulajdonjogát, így elkerülhető volt, hogy a föld az örökösök részére arányosan szétosztásra kerüljön, és ezáltal szétaprózódjon. Ez a gyakorlat azonban 1990 után kudarcba fulladt, ugyanis több új, a földtulajdon visszaszolgáltatását szabályozó törvény került elfogadásra. Az első ilyen jogszabály a földtulajdonosoknak és a mezőgazdasági ingatlan tulajdonosainak okozott vagyoni károk megtérítésére irányult, mely jogot biztosított a jogosultaknak a mezőgazdasági földterületek visszaigénylésére, mégpedig egészen az 1992-es év végéig. Az 1990 és 1992 között eltelt két év azonban túl rövidnek bizonyult ahhoz, hogy az érintettek a tulajdonosi jogosultságukat igazoló iratokat megtalálják és benyújtsák. A kialakult helyzetet ezen felül még az is megnehezítette, hogy a jogosultak közül sokan nem tudták teljesíteni a szlovákiai állandó lakóhely feltételét, ezért a földterületek mintegy 20%-a egyszerűen nem találta meg a gazdáját.²² Az ismeretlen földtulajdonosok problémája a mai napig nagy gondokat okoz az országban.

A szocialista tervgazdálkodás piacgazdasággá történő átalakulását követően 1991. január 1-jei hatállyal került elfogadásra az 528/1990. sz. devizatörvény, melynek 25. §-a rendelkezett arról, hogy Szlovákia területén a nem deviza rezidensek (azaz az állandó lakóhellyel nem rendelkező természetes személyek és bejegyzett székhellyel vagy telephellyel nem rendelkező jogi személyek, a továbbiakban: külföldiek) kizárólag abban az esetben szerezhették meg az ingatlan tulajdonjogát amennyiben azt külön jogszabály számukra lehetővé tette. A devizatörvény azonban csak 1995. október 1-jéig volt hatályban, amikor is annak helyébe egy teljesen új devizatörvény lépett.²³ Az új devizatörvény feladata a tőke nemzetközi kereskedelmének liberalizálása volt.

Ahogy az már fentebb rögzítésre került, a szlovák földforgalmi szabályozás történetében mérőföldkőnek számít 2004. május 1-je, azaz Szlovákia Európai Unióhoz való csatlakozása. Általánosságban elmondható, hogy azok a tagországok – köztük Szlovákia –, amelyek 2004-ben hivatalosan is az Európai Unió tagjává váltak, csatlakozásukkor vállalták, hogy nemzeti szabályait az uniós szabályozásnak megfelelően átalakítják. A csatlakozási okmányaikban rögzítésre került, hogy az újonnan csatlakozott tagországok egy úgynevezett átmeneti időszak erejéig fenntarthatják a csatlakozási dokumentumok szignálásakor hatályban lévő nemzeti szabályait, amelyek tárgya a mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjoga megszerzésének korlátozása volt.²⁴ A tagországok többségében ez az átmeneti időszak hét évet jelentett – így volt ez Szlovákia esetében is. Az átmeneti időszak 2011-ben telt volna le, azonban a Szlovák Köztársaság kérelmet nyújtott be az Európai Bizottsághoz a

²² Lásd bővebben: Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: *Agrárne právo*. SPU, Nitra, 2011.

²³ 202/1995. sz. devizatörvény.

²⁴ SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017/12., különszám, 117.

határidő három évvel történő meghosszabbítására vonatkozóan.²⁵ Ennek eredményeként az Európai Bizottság 2011. április 14-én kiadta a 2011/241/EU sz. határozatát, melyben jóváhagyta a kérelmet és a szlovákiai mezőgazdasági földterületek szerzésére vonatkozó átmeneti időszak 2014. április 30-ig történő meghosszabbításáról döntött.²⁶

2014. április 30-a után – azaz az átmeneti időszak lejártát követően – az Európai Unió Bizottsága egy átfogó vizsgálatot folytatott²⁷ a tagállamok nemzeti szabályozása tekintetében, mely során az Európai Bizottság azt a megállapítást tette, hogy az újonnan csatlakozott tagállamok új nemzeti földforgalmi szabályainak egyes rendelkezései az uniós gazdasági alapszabadságok korlátozását eredményezik. Ebben az esetben az alapszabadságok közül a tőke szabad mozgásának és a letelepedés szabadságának korlátozása emelendő ki, ugyanis a határon átnyúló mezőgazdasági beruházások mértékének jelentős csökkenéséhez vezethet.²⁸ Az általam felvázolt okok fennállása miatt 2015-ben az Európai Bizottság kötelezettségszegési eljárást indított Magyarországgal, Bulgáriával, Lettországgal, Litvániával és Szlovákiával szemben. Szlovákia esetében a földszerzések kapcsán felmerülő következő korlátok jelentettek problémát: a 10 éves állandó lakóhely vagy székhely megléte, illetve a mezőgazdasági termelésben végzett legalább 3 éves üzletszerű tevé-

²⁵ Jarmila LAŽÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde cudzincami na Slovensku. In: Anna Bandlerová – Kristína Mandalová (ed.): *Zborník konferencie „Výzvy a perspektívy agrárneho práva”*. SPU, Nitra, 2014, 121. Elérhető online: https://fesrr.uniag.sk/tl_files/fesrr/documents/Centrum%20Excelentnosti/EU%20Agrarian%20LAW.pdf, 2021. január 24.

²⁶ Az Európai Bizottság 2011/241/EU sz. határozata a következő linkre kattintva érhető el magyar nyelven az *EUR-Lex*-en, azaz az uniós joghoz online hozzáférést biztosító portálon: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/ALL/?uri=CELEX%3A32011D0241>, 2020. december 14.

²⁷ Korom Ágoston és Bokor Réka *Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban: transzparencia és egyenlő elbánás* című publikációjukban rámutattak arra, hogy habár „az Európai Bizottság diszkrecionális jogkörrel rendelkezik a tekintetben, hogy mely tagállammal szemben indít átfogó vizsgálatot, vagy jogsértési eljárást”, valamint az Európai Bizottság „minden tagállam esetében folyamatosan ellenőrzi az uniós jog alkalmazását, illetve az összes tagállam törvényei, és intézkedéseire irányuló panaszok esetében egyformán megteszi a szükséges intézkedéseket”, aggályosnak, indokolatlannak és megalapozatlannak minősítették az új tagállamokkal szembeni hátrányos megkülönböztetést. Lásd bővebben: KOROM Ágoston – BOKOR Réka: *Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban: transzparencia és egyenlő elbánás*. In: *Honori et virtuti: ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára* (szerk.: Gellén Klára), Iurisperitus, Szeged, 2017, 262–263., 266.

²⁸ 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, 2020. december 14.

kenység kritériuma. A legproblémásabbnak azonban a hosszabb ideig tartó tartózkodási kritérium fennállása bizonyult, amely az uniós állampolgárok hátrányos megkülönböztetését eredményezte.²⁹ Erre a helyzetre a szlovák jogalkotó a devizatörvény bizonyos paragrafusának módosításával reagált,³⁰ 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.³¹

A 2014. június 1-jétől hatályos földtörvény viszonylag széles szerződéses szabadság biztosítása mellett részletesen szabályozta a mezőgazdasági földterület átruházásának területét. A törvénnyel együtt benyújtott indokolásban³² megfogalmazásra került, hogy a jogszabály egyik fő célkitűzése a mezőgazdasági földterület megszerzésének szabályozása, a spekulatív földvásárlás megakadályozása, és ezáltal egy olyan jogszabályi környezet megalkotása volt, amely a mezőgazdasági termelés eredeti rendeltetésének megfelelő folytatását teszi lehetővé. A törvény legfontosabb célkitűzéseiként tehát az fogalmazható meg, hogy a mezőgazdasági földet annak használója rendeltetésszerűen, azaz mezőgazdasági célból hasznosítsa.³³

A földtörvény egyik legfontosabb hozadékaként a szabályozott ajánlattételi eljárás bevezetése jelölhető meg. Ennek alapján az eladónak a földterület átruházása előtt az eladási szándékát³⁴ legalább 15 napra fel kellett töltenie a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma által létrehozott, a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának átruházását nyilvántartó adatbázisába. Mindemellett a földtulajdonosnak a mezőgazdasági földterület szerinti illetékes önkormányzat hirdetőtábláján is közzé kellett tennie az eladási szándékát. E ponton szükséges megjegyezni, hogy az önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján való közzététel ingyenes, sőt, az önkormányzatnak együtt kellett működnie az ilyen ajánla-

²⁹ SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása. *Agrár- és Környezetjog* 2017/23., 176.

³⁰ 202/1995. sz. devizatörvény, 19. § (a) pont: „A külföldi abban az esetben szerezheti meg belföldön az ingatlan tulajdonjogát, amennyiben annak megszerzése külön törvények által nem kerültek korlátozásra.”

³¹ Jarmila LAŽÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAŽÍKOVÁ: Legislation on land protection in Slovakia. *Ecocycles* 2020, Vol. 6, Issue 1, 100.

³² Dôvodová správa k zákonu č. 140/2014 Z. z. (o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Az indokolás szlovák nyelven elérhető a Szlovák Köztársaság Nemzeti Tanácsának honlapján: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=399288>, 2020. december 1.

³³ Pavol KOLLÁR: *Zrušenie účinnosti podstatnej časti ustanovení zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku*. Elérhető: <https://judrkollar.sk/zrusenie-ucinnosti-podstatnej-casti-ustanoveni-zakona-c-140-2014-z-z-o-nadobudani-vlastnictva-polnohospodarskeho-pozemku/>, 2020. november 30.

³⁴ A földterület tulajdonjogának átruházására vonatkozó eljárás a földtörvény 4. §-ában került rögzítésre.

tok közzétételében.³⁵ A potenciális földvásárlónak pedig kötelessége volt a nyilvántartásban szereplő árajánlat alapján a meghatározott címen és határidőn belül jeleznie a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szándékát.³⁶ Amennyiben ezek a feltételek maradéktalanul teljesültek, a mezőgazdasági földterület tulajdonjogát az országban legalább 10 éves állandó lakóhellyel, illetve székhellyel rendelkező természetes vagy jogi személy szerezhette meg, aki vagy amely a szerződés megkötése előtt legalább három éven át mezőgazdasági tevékenységet folytatott.³⁷ Ha az ilyen módon eladásra kínált földterület iránt senki sem jelezte vásárlási szándékát, a mezőgazdasági földre (elsőként) azon a településen állandó lakóhellyel vagy székhellyel rendelkező személy tarthatott igényt, amelynek közigazgatási területén az adott mezőgazdasági föld volt megtalálható. Érdeklődés hiányában a szomszédos településen lakóhellyel vagy székhellyel rendelkező természetes vagy jogi személyek számára volt lehetőség felkínálni az eladásra szánt földet.³⁸ Amennyiben a szomszédos településről sem mutattak érdeklődést a mezőgazdasági föld megvásárlása iránt, az ajánlat kiterjeszthető volt azon személyekre is, akik vagy amelyek a településen vagy a szomszédos település területén kívül rendelkeztek állandó lakóhellyel vagy székhellyel. Továbbá, a törvény előírta azt is, hogy amennyiben a pályázati eljárásban egy személy – állandó lakóhelyétől vagy létesítő okirat szerinti székhelyétől függetlenül – sem fejezte ki a föld megszerzésére irányuló vételi szándékát, az eladó a föld tulajdonjogát ugyanazon a kikiáltási áron harmadik személyre szabadon átruházhatta. Ez esetben is viszont csak olyan harmadik személy szerezhette meg a mezőgazdasági föld tulajdonjogát, aki vagy amely tíz évig lakóhellyel vagy székhellyel rendelkezett a Szlovák Köztársaság területén. Ezenkívül fontos szabályként jelent meg az is, hogy a tulajdonjog átruházása legkésőbb a sikertelen ajánlattételi eljárást követő hat hónapon belül volt lehetséges.³⁹ A földterületre vonatkozó tulajdonjog átruházásával kapcsolatos jogi követelmények meglétének ellenőrzése az illetékes járási hivatal⁴⁰ hatáskörébe tartozott.

Mindemellett e ponton rögzítendő, hogy még az Európai Bizottság felszólítása előtt számos szakmai és politikai vita övezte a földtörvényt annak egyes rendelkezései miatt. Ez azt eredményezte, hogy a Szlovák Köztársaság Nemzeti Tanácsa-

³⁵ Peter STRAPÁČ: Zákon o nadobudnutí vlastníctve k poľnohospodárskemu pozemku. *Právo pre ROPO a obce v praxi* 2015/4., 15.

³⁶ Jarmila LAŽÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAŽÍKOVÁ: Legislation on land protection in Slovakia. *Ecocycles* 2020, Vol. 6., Issue 1, 101.

³⁷ Pavol KOLLÁR: Zrušenie účinnosti podstatnej časti ustanovení zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Elérhető: <https://judrkollar.sk/zrusenie-ucinnosti-podstatnej-casti-ustanoveni-zakona-c-140-2014-z-z-o-nadobudani-vlastnictva-polnohospodarskeho-pozemku/>, 2020. november 30.

³⁸ Földtörvény, 4. § (7) bekezdés.

³⁹ Relevans advokátska kancelária: *Pravidlá nadobúdania poľnohospodárskych pozemkov a ich pripravované zmeny*. Elérhető: <https://www.relevans.sk/pravidla-nadobudania-polnohospodarskych-pozemkov-pripravovane-zmeny/>, 2020. december 12.

⁴⁰ Szlovákia 8 megyére (*kraj*), azon belül pedig összesen 79 járásra (*okres*) oszlik.

nak (a továbbiakban: parlament) két képviselőcsoportja egy beadvánnyal fordult⁴¹ a Szlovák Köztársaság Alkotmánybíróságához.⁴²

Így, az Európai Bizottság nyomása, valamint a szlovák parlament egyes képviselőinek azon erőfeszítései,⁴³ hogy hatályon kívül helyezzék a földtörvény egyes rendelkezéseit, kétségtelenül hozzájárultak ahhoz, hogy az Alkotmánybíróság a fenti rendelkezések és a Szlovák Köztársaság Alkotmánya közti ellentétet megállapítsa.⁴⁴ Az Alkotmánybíróság tehát a szóban forgó törvény és az alkotmány közötti ellentmondást határozatában megerősítette,⁴⁵ melynek eredményeképp a törvény egyes rendelkezései⁴⁶ megsemmisítésre kerültek.⁴⁷ Az Alkotmánybíróság döntése különösen a mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozóan eredményezett kardinális változást. Az Alkotmánybíróság döntése azt eredményezte, hogy jelenleg Szlovákiában nemcsak a természetes, de a jogi személyek is korlátozás nélkül szerezhetik meg a mezőgazdasági föld tulajdonjogát.

3. Tulajdonszerzési jogosultságok és korlátok

A hatályos szlovák földtörvény a természetes személyek és a jogi személyek számára egyaránt, korlátozás nélkül lehetővé teszi a föld tulajdonjogának megszerzését. E ponton azonban szükséges megemlíteni, hogy a jogalkotó a viszonyosság szabványosított elve, illetve a reciprocitás elve alapján *expressis verbis* tilalmat, illetve ehhez kapcsolódóan kivételeket fogalmazott meg a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának megszerzése esetében, amely a földtörvény 7. § (1) bekezdésében kapott helyet. Így a mezőgazdasági föld tulajdonjogát nem szerezheti meg „*az az állam, vagy annak az államnak az állampolgára, illetve abban az államban*

⁴¹ A beadványt 2014. július 2-án nyújtották be az Alkotmánybírósághoz.

⁴² Dušan DRÁBIK – Miroslava RAJČANIOVÁ: Agricultural land market in Slovakia under the new land acquisition law. *Review of Agricultural and Applied Economics* 2014, XVII (2), 84.

⁴³ Peter Osuský, Ondrej Dostál, Alojz Baránik és Milan Laurenčík (volt) parlamenti képviselők 2016. szeptember 23-án benyújtott javaslata a földtörvény hatályon kívül helyezéséről szóló törvény megalkotására. Parlamenti sajtó 281. szám. Elérhető a Szlovák Nemzeti Tanács hivatalos honlapján: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/cpt&ZakZborID=13&CisObdobia=7&ID=281>, 2020. december 12.

⁴⁴ Peter VELIKÝ: *Rezolutny postoj Ústavného súdu k prevodom poľnohospodárskej pôdy*. Elérhető: <https://www.usgb.sk/sk/rezolutny-postoj-ustavneho-sudu-k-prevodom-polnohospodarskej-pody>, 2020. december 12.

⁴⁵ PL. ÚS 20/2014 sz. határozat.

⁴⁶ A földtörvény 4. §, 5. § és 6. §-ai kerültek megsemmisítésre, melyek – a már említett – a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának átruházásra vonatkozó eljárást, a kötelező ajánlattételre vonatkozó, illetve a mezőgazdasági föld tulajdonjoga megszerzése feltételeinek ellenőrzésére és bemutatására vonatkozó rendelkezéseket szabályozták.

⁴⁷ Ennek kapcsán lásd bővebben: Veronika PTAČINOVÁ: *Ústavný súd zrušil obmedzenia pri prevodoch poľnohospodárskej pôdy*. Elérhető: <https://www.epravo.sk/top/clanky/us-tavny-sud-zrusil-obmedzenia-pri-prevodoch-polnohospodarskej-pdy-4415.html>, 2020. december 12.

bejelentett lakóhellyel nem rendelkező természetes személy, vagy székhellyel rendelkező jogi személy, melynek jogrendje nem teszi lehetővé a Szlovák Köztársaság állampolgárai, a Szlovák Köztársaság területén bejelentett lakóhellyel rendelkező természetes személyek, valamint a Szlovák Köztársaság területén székhellyel rendelkező jogi személyek számára a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzését”.⁴⁸ Ez alól a tiltás alól kivételként jelenik meg a jogszabályban a mezőgazdasági földterület öröklés útján történő megszerzése. Mindemellett a törvényben a jogalkotó a tilalom területi hatálya alóli kivételekről is rendelkezik – ilyenek minősülnek Európai Unió tagállamai, az Európai Gazdasági Térség, a Svájci Államszövetség és az olyan államok, amelyekkel a Szlovák Köztársaság külön nemzetközi megállapodást kötött.⁴⁹

4. Az új földforgalmi szabályozás

2020 októberében a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma egy törvénymódosító javaslatot nyújtott be tárcaközi egyeztetés céljából, azonban az ügyben a kézirat lezárásáig nem történt érdemi előrelépés. A javaslat és a hozzá tartozó teljes dokumentáció a „Slov-Lex”-en, azaz a Szlovák Köztársaság Igazságügyi Minisztériumának Jogalkotási és Információs Portálján⁵⁰ kerültek közzétételre.⁵¹ A portál érdekessége, hogy nemcsak a jogszabályokhoz, illetve a jogszabályokkal kapcsolatos valamennyi információhoz biztosít ingyenes hozzáférést, hanem az aktuális törvényjavaslatokba is bepillantást enged, sőt, lehetővé teszi az állampolgárok jogalkotási folyamatokban való aktív szerepvállalását is.⁵²

Jelen fejezetben a benyújtott módosító javaslat két legfőbb újdonságát, azaz az elővásárlási jogok rendszerének bevezetését, valamint az ún. földszerzési maximumok meghatározását veszem górcső alá.

4.1. Az elővásárlási jogok rendszere

Szlovákiában az elővásárlási jogra vonatkozó általános rendelkezéseket a 40/1964. sz. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyv⁵³ (a továbbiakban: Ptk.) tartalmazza.⁵⁴ A Ptk. általi, az elővásárlási jogra vonatkozó szabályozás azonban nem koherens,

⁴⁸ Földtörvény, 7. § (1) bekezdés.

⁴⁹ Földtörvény, 7. § (2) bekezdés.

⁵⁰ Hivatalos angol nyelvű fordítás: Slov-Lex – Legislative and Information Portal of the Ministry of Justice of the Slovak Republic.

⁵¹ A teljes csomag a következő linkre kattintva érhető el szlovák nyelven: <https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/dokumenty/LP-2020-504>, 2020. december 5.

⁵² Ennek kapcsán lásd az N-Lex, azaz az uniós országok nemzeti jogi adatbázisainak közös hozzáférési felületét: https://webgate.ec.europa.eu/multisite/n-lex-migration/info/info-in-fo-sk/index_hu, 2020. december 6.

⁵³ Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.

⁵⁴ Lásd a Polgári Törvénykönyv osztatlan közös tulajdonra vonatkozó 140. §-át, valamint a Ptk. 602–606. §-át, mely az adásvételhez kapcsolódó kötelmi jogi intézményeket, és az adásvétel különös nemeit érinti.

ami nyilván számos problémát vet fel a jogalkalmazásban. Annak ellenére, hogy a Ptk. tekinthető az elővásárlási jog alappilléérének, a jogalkotó a mai napig nem tett lépéseket a helyzet megoldása érdekében.

Az elővásárlási jog intézménye a Ptk.-n kívül több jogszabályban is rögzítésre került. Ezek a jogszabályok vagy a Ptk.-ban foglalt elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezésekre utalnak, vagy *lex specialis* szabályokat fogalmaznak meg a Ptk. szubszidiárius alkalmazásával.⁵⁵ A szlovák jogban az elővásárlási jog egy speciális szabályozásával is találkozhatunk, amely a közbirtokosságra⁵⁶ vonatkozóan kizárja a Ptk. alkalmazását.⁵⁷ Jelen munkának nem célja az elővásárlási jog intézményének komplex, részletes ismertetése, azonban e fogalom rendszerben történő elhelyezése miatt röviden mindenképpen ismertetni szerettem volna a szlovákiai szabályozást.

Ami az agrártárca által benyújtott módosító javaslatot illeti, abban meghatározásra került azok köre, akik számára a törvény elővásárlási jogot biztosítana az áruba bocsátott mezőgazdasági földterületek tekintetében. Ez azonban kifejezetten a jogszabályban meghatározott magán- és közszektorbeli alanyokra vonatkozna.⁵⁸ Ebből kifolyólag elővásárlási jogot kapna például a közvetlenül szomszédos mezőgazdasági földterület tulajdonosa, a szlovák állam (egyrészt a Szlovák Földalapon, másrészt pedig egy olyan jogi személyen keresztül, amely valamilyen jelentős be-

⁵⁵ Jarmila LAŽÍKOVÁ: Predkupné právo v pozemkovom spoločenstve. *Notitiae ex Academia Bratislavensi Iurisprudentiae* 1–2/2014, 61–70.

⁵⁶ Ennek kapcsán lásd bővebben: Anna BANDLEROVÁ – Jarmila LAŽÍKOVÁ – Ľubica RUMANOVSKÁ – Zuzana LAŽÍKOVÁ: Land associations in Slovakia. *Juridical Tribune (Tribuna Juridica)* 2017, Vol. 7 (special), 80–94.

⁵⁷ A kifejezetten a mezőgazdasági földterületekre vonatkozó állami elővásárlási jogot illetően megállapítható, hogy Szlovákia esetében e téma tekintetében nem áll rendelkezésünkre kellő mennyiségű szakirodalom. A jogalkotó az állami elővásárlási jogot előzmények és indokolás nélkül alkalmazza a törvényhez benyújtott módosító javaslatban. Az indokolás tartalmazza, hogy az állami elővásárlási jog alkalmazását a közérdek védelme indokolja, amelybe beletartozik a természet- és a tájvédelem, a nemzetgazdaságba történő jelentős beruházás és a kulturális örökség védelme. A szlovák szabályozással ellentétben a magyar szabályozásra vonatkozóan számos publikáció megjelent. Ezek közül lásd például: LESZKOVEN László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2004, Tomus XXII, 393–403.; BOBVOS Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása. *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica* 2004, Tomus LXVI, 3. Fasc. 3–25.; CSEHI Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez – a kiterjesztés joga. *Jogtudományi Közlöny* 2007/1., 26–31.; OLAJOS István: The summary of the research on agricultural land as a natural resource – A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója. *Agrár- és környezetjog* 2018/25., 190–212.; OLAJOS István: Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, 12. évf., 2. klnsz., 409–417.; SZILÁGYI János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* Tomus XXIV, 2006, 511–525.

⁵⁸ LP/2020/504 sz. törvényjavaslat, különös rész, 16.

ruházás megvalósítását biztosítja), majd a község, illetve a megye, melynek területén a mezőgazdasági földterület található. Ebből kifolyólag tehát a hatóságok, vagy az általuk létrehozott szervek a törvényben meghatározott esetekben elővásárlási joggal rendelkeznek: például az állam a Szlovák Földalapon keresztül, ha a mezőgazdasági földterület megszerzése földterület-kiigazítás vagy kisajátítás céljából szükségeltetik, vagy az önkormányzat, amennyiben a mezőgazdasági földterület megszerzése közérdekű építkezés vagy földtulajdon rendezése céljából indokolt.⁵⁹ Az indokolás különös részében egy becslést fogalmaztak meg az államnak a Szlovák Földalapon keresztül gyakorolt elővásárlási jogával kapcsolatban: „*az előterjesztő szándéka az, hogy a Szlovák Földalap ezt a jogot csak kivételesen gyakorolja, amit az is alátámaszt, hogy nem javasolják az állami költségvetés azon részének emelését, amely szükséges lenne ahhoz, hogy a Földalap az elővásárlási jogának gyakorlása során képes legyen földet vagy tulajdoni hányadokat vásárolni. Tekintettel a mezőgazdasági földterületek korlátozott szegmensére, amely a szlovák földtörvény hatálya alá tartozik, az állam Földalapon keresztül gyakorolt elővásárlási joga a mezőgazdasági földterület teljes területének legfeljebb 0,5 százalékát fedi le.*” Más jogosultak esetében is – a szomszédos földtulajdonosok kivételével – valószínű, hogy az elővásárlási jog gyakorlása inkább kivételes esetekben lesz majd lehetséges.⁶⁰

Az elővásárlási jogok kapcsán az új szövegezésben helyet kaptak az elővásárlási jogok alóli kivételek is. A törvényjavaslatban rögzítésre került, hogy az elővásárlási jogok nem alkalmazandók a mezőgazdasági földtulajdonosok közötti tulajdonjog átruházása és a közeli hozzátartozóra történő átruházása esetén. Továbbá, a törvényjavaslat kimondja azt is, hogy az elővásárlási jog elsőbbséget élvez a szerződéses elővásárlási joggal szemben.⁶¹ A törvényjavaslatban rögzítésre került az is, hogy az eladó köteles a mezőgazdasági földterület tulajdonjogának átruházására vonatkozó ajánlatot legalább 30 napra⁶² közzétenni a minisztérium honlapján található, mezőgazdasági földterület tulajdonjogának átruházására vonatkozó ajánlatok nyilvántartásában.⁶³ Az indokolásban az ajánlat kötelező tartalmának kapcsán ki-

⁵⁹ A taxatív felsorolás a törvény új szövegezése 4. §-nak (2) bekezdésében kapna majd helyet.

⁶⁰ Alexander BRÖSTL: *Pripravované obmedzenia pri prevodoch poľnohospodárskych pozemkov*. Elérhető: <https://www.ulpius.sk/podmienky-pouzivania-portal/>, 2020. december 6.

⁶¹ Az elővásárlási jog megállapítása nem érinti az állam elővásárlási jogát és alkalmazásának külön szabályozás szerinti eljárását. Erre jó példa a 44/2002. sz., a műemlékalap védelméről szóló törvény ide vonatkozó rendelkezése.

⁶² Az ajánlatban rövidebb időszak nem, de hosszabb időszak szabadon meghatározható.

⁶³ Egy közigazgatási információs rendszerről van szó, melynek felhasználója chipes személyi igazolvánnyal tudja magát igazolni és hitelesíteni. A nyilvántartást egyébként 2014 és 2018 között már működtették, és most megújítani és módosítani kívánják, mely kizárólag az ajánlat közzétételének célját fogja szolgálni. A nyilvántartás működéséről a következő tanulmányban olvashat bővebben: Adam NOCIAR: Problematika nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v intenciách súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike – 4. časť. *Súkromné právo* 2016/3., 27.

emelendő, hogy az ajánlatnak tartalmaznia kell a törvényben meghatározott szervezetek elővásárlási jogának gyakorlásához elengedhetetlen adatokat.⁶⁴ Ilyen adatnak minősül például az elővásárlási jog gyakorlásának határideje, amely nem lehet rövidebb, mint az ajánlat közzétételének minimális ideje. Ahogyan az az indokolásban is olvasható, az egyes mezőgazdasági parcellák átruházására vonatkozó ajánlat közzététele a mezőgazdasági földterületek piacának átláthatóságát és annak nyilvánosságát segíti, és erősíti az esélyegyenlőséget az ingatlanpiacon, különösen azáltal, hogy online tájékoztatja a nyilvánosságot a mezőgazdasági földterületek forgalmáról, a földterületek elérhetőségéről és áráról. Abban az esetben azonban, ha az elővásárlási jog gyakorlásának határidejétől számított hat hónapon belül nem történik meg a tulajdonátruházás, akkor a teljes eljárást újból meg kell ismételni.⁶⁵

A törvénymódosító javaslat jóváhagyása esetén annak alkalmazásával összefüggő komplikációk csak a gyakorlatban derülnek majd ki. Például kérdéses, hogy a jogosult személy milyen igényekkel élhet az elővásárlási jogának megsértése esetén. Nagy valószínűséggel a jogaiban sértett személy a Polgári Törvénykönyv⁶⁶ értelmében valamilyen polgári jogi igényét érvényesítheti majd. A javaslat ezzel kapcsolatban elsősorban a jogügylet relatív érvénytelenségét említi. A mezőgazdasági földterületek tulajdonjogának átruházására vonatkozó ajánlatok közzétételi nyilvántartásának „újjaélesztése” két alapvető hatást biztosan kivált. Egyrészt nagyban növeli az eladó adminisztratív terheit (ami önmagában is egy bizonyos mértékig akadályozhatja az agrár- és földpiacot) és sokkal nagyobb állami felügyeletet biztosít az állam számára a mezőgazdasági földterületek adásvételével kapcsolatban.⁶⁷

4.2. Földszerzési korlátok

A földszerzési korlátok bevezetésének gondolata már a 2020-as év előtt is felmerült. 2017 júniusában, még az általam fentebb bemutatott alkotmánybírószági határozat kihirdetése előtt került benyújtásra az LP/2017/429 sz. törvénymódosító javaslat,⁶⁸ amely egyrészt a Szlovák Köztársaság Alkotmányának a parlament által 2017. május 16-án jóváhagyott módosítására, valamint az Európai Bizottság által indított kötelezettségszegési eljárásra való reakciójaként került benyújtásra. A módosítás – többek között – a tőkebefektetési célú spekulációk megakadályozását szolgálta volna. Gabriela Matečná volt szlovák földművelésügyi miniszter a mezőgazdasági földterület vásárlását is megengedte volna azon egyének számára, akik érdeklődnek a mezőgazdasági felhasználás iránt, és bevezette volna a földszerzési maximumokat: ez természetes személy esetében legfeljebb három hektárt, mező-

⁶⁴ Ennek kapcsán lásd a szóban forgó törvény 4. §-ának (2) bekezdését.

⁶⁵ LP/2020/504 sz. törvényjavaslat, különös rész, 18.

⁶⁶ 40/1964. sz. törvény.

⁶⁷ Alexander BRÖSTL: *Pripravované obmedzenia pri prevodoch poľnohospodárskych pozemkov*. Elérhető: <https://www.ulpianus.sk/podmienky-pouzivania-portalu/>, 2021. január 16.

⁶⁸ A javaslat a következő linkre kattintva érhető el: <https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/LP/2017/429>, 2021. január 20.

gazdasági termelő⁶⁹ esetében legfeljebb 300 hektárt, míg a jogi személy esetében ez legfeljebb 700 hektárt jelentett volna.⁷⁰ Az országnak a legértékesebb és legtermékenyebb mezőgazdasági földterülettel történő degradációja és spekulációja elleni biztosításként a módosítás elsődleges elővásárlási jogot vezetett volna be a Szlovák Földalap számára, azonban ezt a javaslatot végül elvetették.

A 2020-as évben a *Ján Mičovský* földművelésügyi miniszter által vezetett agrártárca által benyújtott törvényjavaslat legvitatottabb részeként kétségkívül a földszerzési maximumok meghatározása bizonyult. A szubjektív korlát ennek megfelelően eltérően kerülne bevezetésre a természetes személyek, valamint a jogi személyek tekintetében⁷¹: a természetes személyek és a mezőgazdasági termelők esetében 300 hektárt, míg a jogi személyek esetében⁷² 1200 hektárt jelentene. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy abban az esetben, ha a vevő állattenyésztéssel foglalkozik, akkor a fent említett felső korlátok 50%-kal emelkednének.⁷³ Ebből kifolyólag az általam megjelölt személyek vagy szervezetek egyike sem haladhatja meg a meghatározott limitet, valamint azok a szervezetek, melyek a törvénymódosítás után elérik ezt a határértéket, nem szerezhhetnek további mezőgazdasági földterületeket. A mezőgazdasági földterület átruházásáról szóló szerződés mellékletében szükséges feltüntetni a vásárló, illetve tulajdonostársak esetén az összes személy tulajdonában lévő földterületeket a kataszteri terület, a tulajdoni lap, a parcella, a földterület típusa és a tulajdoni hányad megjelölésével. Ennek gyakorlati megvalósítása azonban sokszor túlságosan is bonyolult lehet. Egy gyakorlati példával élve: képzeljük el, hogy tíz kataszteri területen több ezer parcella listáját kell benyújtani több személy nevében. Kérdésként merül fel, hogy ha az állam ilyen kötelezettséget ír elő, miért nem hatóságilag ellenőrzi a feltételek teljesülését a bejegyzési eljárás során. Az sem egyértelmű, hogy a bonyolultabb esetek kapcsán az állam képes lesz-e egyáltalán a tranzakciókat ellenőrizni.⁷⁴

A tervezet indokolása szerint a meghatározott földszerzési limit nem vonatkozik a mezőgazdasági földterület öröklés útján történő megszerzésére, illetve sem az állam, sem a megyei önkormányzat, sem a község általi megszerzésre.

⁶⁹ Az egyéni gazdálkodó (*samostatne hospodáriaci roľník*) fogalma megegyezik a magyar jog szerinti mezőgazdasági termelő fogalmával.

⁷⁰ Elérhető a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumának honlapján: <https://www.mpsr.sk/sk/index.php?navID=2&navID2=2&sID=23&id=11660>, 2021. január 18.

⁷¹ A törvényjavaslatban egyértelműen a „*vlastníctvo*”, azaz a „*tulajdon*” szó került rögzítésre.

⁷² Jogi személyeket illetően külön specifikációt a javaslat nem tartalmaz, azaz az eddigi gyakorlat szerint a jogi személynek nem kell mezőgazdasági tevékenységet végeznie.

⁷³ Függetlenül attól, hogy természetes vagy jogi személyről beszélünk.

⁷⁴ Alexander BRÖSTL: *Pripravované obmedzenia pri prevodoch poľnohospodárskych pozemkov*. Elérhető: <https://www.ulpianus.sk/podmienky-pouzivania-portalu/>, 2021. január 16.

Az általam fentebb már bemutatott alkotmánybírósági határozat⁷⁵ a szlovák közvéleményt és a téma szakértőit egyaránt meglepte, viszont a döntést követően a kormány részéről egyértelműen látszik a törekvés az újraszabályozásra és a mezőgazdasági földekkel kapcsolatos korlátozások bevezetésére. A törvénytervezetből és a hozzá kapcsolódó szakmai anyagokból egyértelműen kitűnik, hogy Szlovákia felismerte azt a tényt, hogy a mezőgazdasági föld kiemelt értékkel bír, ezért az államnak védelemben kell részesítenie azt. Véleményem szerint az elővásárlási jogok, valamint a földszerzési korlátok bevezetése kellő védelmet adhat(na) a szlovákiai mezőgazdasági földek számára.

Összegzés

A mezőgazdasági földet minden országnak pótolhatatlan természeti erőforrásának és örökségének kell tekinteni, ezen oknál fogva minden országnak kiemelt feladata lenne azt védelemben részesíteni. Szlovákia alkotmányában 2017-ben került deklarálásra, hogy a mezőgazdasági földnek, mint nem megújuló erőforrásnak – az erdő talajával egyetemben – kiemelt állami és társadalmi védelmet szükséges biztosítani.

Az alkotmányi és a törvényi szint tanulmányozása után egyértelművé vált, hogy a szlovák földforgalmi rezsimre egy több jogszabályi alapon nyugvó rendszerként kell tekintenünk. A jogszabályok közül a szlovák földtörvény emelendő ki, mely a természetes személyek és a jogi személyek számára egyaránt, korlátozás nélkül lehetővé teszi a föld tulajdonjogának megszerzését, hiszen a korlátozásra vonatkozó rendelkezéseket az Alkotmánybíróság határozatával megsemmisítette. A föld tulajdonjogának megszerzése kapcsán a szlovák jogalkotó mindössze a viszonyosság szabványosított elve alapján fogalmaz meg bizonyos kivételeket.

A 2021-es év a szlovák földforgalmi szabályozást illetően minden bizonnyal a változás éve lesz, hiszen 2020. október végén a Szlovák Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma egy törvénymódosító javaslatot nyújtott be tárcaközi egyeztetés céljából, és kérte annak rövidített jogalkotási eljárásban való megtárgyalását. A törvényjavaslatnak két legfőbb újdonságaként jelenik meg egyrészt az elővásárlási jogok rendszerének bevezetése, másrészt pedig a földszerzési korlátok – más szóhasználatnál a földszerzési maximumok – rögzítése. Véleményem szerint, tekintettel az eddigi folyamatokra és visszhangokra, a földszerzési maximumok bevezetése bizonyul a legvitatottabbnak. Ugyanakkor szinte biztos, hogy amennyiben a javasolt módosítás az eredeti formájában jóváhagyásra kerül, annak alkotmányosságát a Szlovák Köztársaság Alkotmánybírósága újból megvizsgálja.

A jelenlegi helyzetet tovább árnyalja az a tény is, hogy bár a törvényjavaslatához benyújtható vélemények, illetve megjegyzések 2020. november 20-ig megküldésre

⁷⁵ Azaz a PL. ÚS 20/2014 sz. határozat.

kerültek,⁷⁶ a kézirat lezártaig⁷⁷ egyelőre még nem került sor a téma újbóli, nyilvános megnyitására. A legaktuálisabb kérdés tehát az, hogy mikor és milyen irányt fog venni a születendő szlovák földforgalmi szabályozás.

Felhasznált irodalom

- [1] Anna BANDLEROVÁ – Jarmila LAZÍKOVÁ – Lucia PALŠOVÁ: The ownership and the right of use of agricultural land in Slovakia. *CEDR Journal of Rural Law* 2017/3., 1., 98–103.
- [2] Anna BANDLEROVÁ – Jarmila LAZÍKOVÁ – Ľubica RUMANOVSKÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: Land associations in Slovakia. *Juridical Tribune (Tribuna Juridica)* 2017, Vol. 7 (special), 80–94.
- [3] BOBVOS Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása. *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica* 2004, Tomus LXVI, Fasc. 3, 3–25.
- [4] CSEHI Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez – a kiterjesztés joga. *Jogtudományi Közöny* 2007/1., 26–31.
- [5] Dušan DRÁBIK – Miroslava RAJČANIOVÁ: Agricultural land market in Slovakia under the new land acquisition law. *Review of Agricultural and Applied Economics* 2014, XVII (2), 84–87.
<https://doi.org/10.22004/ag.econ.196627>
- [6] HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2017/4., 188–204.
- [7] Blanka ILAVSKÁ: Legislatívna ochrana poľnohospodárskej pôdy v SR. In: Jaroslava SOBOCKÁ (ed.): *Vedecké práce Výskumného ústavu pôdoznalectva a ochrany pôdy*. Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum – Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy Bratislava, Bratislava, 2016, 38–45.

⁷⁶ A törvényjavaslathoz 108 megjegyzés érkezett, ebből 56 jelentős változtatást javasol a javaslat szövegében. Megjegyzést küldött például a Szlovák Agrárkamara (a továbbiakban: agrárkamara), amely többek között azt kifogásolja, hogy a javaslat nem tér ki arra, hogy a parcellák többsége számos esetben több személy osztatlan tulajdonát képezi, akik között az ismeretlen tulajdonosok száma jelentős mértékű. Ennek kapcsán több kérdést is megfogalmaztak: Ilyen esetben hogyan érvényesíthető az elővásárlási jog? Mi alapján kerülne meghatározásra az elővásárlási sorrend? A résztulajdon nagysága alapján? Továbbá, a javaslatból az is kitűnik, hogy a fiatal agrárvállalkozókra sem voltak tekintettel, akiknek az induláshoz megfelelő területre van szükségük. A fiatalok nehéz helyzetbe kerül(het)nek, ha csak nem öröklés útján jutnak a gazdasághoz. Ezen felül az agrárkamara véleménye alapján perek garmadáját válthatja ki az elővásárlási jogok elővásárlási szerződések elé történő helyezése.

⁷⁷ A kézirat lezárásának dátuma: 2021. március 1.

-
- [8] KOROM Ágoston – BOKOR Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban – transzparencia és egyenlő elbánás. In: *Honori et virtuti: ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára* (szerk.: Gellén Klára), Iurisperitus, Szeged, 2017, 259–267.
- [9] Zvi LERMAN – Csaba CSAKI – Gershon FEDER: *Land Policies and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper*. The World Bank, Washington, 2002.
- [10] Jarmila LAZÍKOVÁ: Predkupné právo v pozemkovom spoločenstve. *Notitiae ex Academia Bratislavensi Iurisprudentiae* 1–2/2014, 61–70.
- [11] Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: *Agrárne právo*. SPU, Nitra, 2011.
- [12] Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: *Agrárne právo Európskej únie (vybrané kapitoly)*. SPU, Nitra, 2019.
- [13] Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Zuzana LAZÍKOVÁ: Legislation on land protection in Slovakia. *Ecocycles* 2020, Vol. 6, No. 1, 98–105. <https://doi.org/10.19040/ecocycles.v6i1.170>
- [14] Jarmila LAZÍKOVÁ – Ivan TAKÁČ – Pavol SCHWARCZ – Anna BANDLEROVÁ: Agricultural land market in Slovakia – economic and legal impacts of the Law No. 140/2014 Coll. on the land acquisition. *Agricecon* 2015, 61 (8), 367–376., <https://doi.org/10.17221/165/2014-AGRICECON>
- [15] Jarmila LAZÍKOVÁ – Anna BANDLEROVÁ: Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde cudzincami na Slovensku. In: Anna Bandlerová – Kristína Mandalová (ed.): *Zborník konferencie „Výzvy a perspektívy agrárneho práva”*. SPU, Nitra, 2014, 116–125.
- [16] LESZKOVEN László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* 2004, Tomus XXII, 393–403.
- [17] Adam NOCIAR: Problematika nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v intenciách súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike – 4. časť. *Súkromné právo* 2016/3., 27–33.
- [18] OLAJOS István: The summary of the research on agricultural land as a natural resource – A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója. *Agrár- és környezetjog* 2018/25., 190–212. <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.25.190>
- [19] OLAJOS István: Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből. *Miskolci Jogi Szemle* 2017, 12. évf., 2. klsz., 409–417.
- [20] Lucia PALŠOVÁ: The sublease contract as a tool for solution of the land ownership fragmentation in Slovakia. *CEDR Journal of Rural Law* 2019, Vol. 5, No. 1, 72–75.

-
- [21] Lucia PALŠOVÁ – Anna BANDLEROVÁ – Ina MELIŠKOVÁ – Pavol SCHWARCZ: Agricultural Land Protection – the Case of Slovakia. *Erenet Profile* 2017, 12 (4), 64–72.
- [22] Natália ROLKOVÁ PETRANSKÁ: *Ústava Slovenskej republiky a jej dvadsaťpäť rokov (1992–2017)*. Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky, Bratislava, 2017.
- [23] Peter STRAPÁČ: Zákon o nadobudnutí vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku. *Právo pre ROPO a obce v praxi* 2015/4.
- [24] Milan ŠTEFANOVIČ: *Pozemkové právo*. Eurounion, Bratislava, 2010.
- [25] SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása. *Agrár- és Környezetjog* 2017/23., 165–181.
<https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.148>
- [26] SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 2017/12., különszám, 107–124.
- [27] SZILÁGYI János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre. *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica* Tomus XXIV, 2006, 511–525.