

MEGJEGYZÉSEK A MEZŐGAZDASÁGI FÖLDEK FORGALMÁRÓL LENGYELORSZÁGBAN

REMARKS ON THE REGULATIONS OF AGRICULTURAL LAND TRADE IN POLAND

ZOMBORY KATARZYNA*

Absztrakt: A jelen tanulmány a lengyel földforgalmi rendszer tulajdonszerzési előírásait vizsgálja, és betekintést ad a lengyel és külföldi honosságú természetes és jogi személyek földszerzésére vonatkozó szabályozásba. A lengyel alkotmányban található alapelv értelmében a lengyel mezőgazdaság rendszerének alapja a családi gazdaság. Ebből kifolyólag a lengyel jogalkotó számos olyan törvényi intézkedést hozott, amelyek a földtulajdon szabad áramlásának jelentős korlátozásához vezettek. A főszabály szerint a termőföld tulajdonjogát csak az egyéni földművesek szerezhetik meg, az Államkincstárt pedig elővásárlási jog illeti meg. A lengyel földforgalmi szabályozás nem rögzíti a jogi személyek tulajdonszerzési tilalmát, helyette a nem egyéni földművesek és a külföldiek termőföldszerzését hatósági engedélyhez köti.

Kulcsszavak: Lengyelország, mezőgazdasági földek forgalma, jogi személyek földszerzése, külföldiek földszerzése

Abstract: The aim of the article is to present an analysis of the Polish legal regulations concerning the acquisition of agricultural land by Polish nationals and by foreign individuals and legal entities. The Constitution of Poland lays down the principle that the basis of the agricultural system in Poland shall be the family farm. For this reason, several restrictions have been imposed on the trade of agricultural land, such as the general rule that only individual farmers may acquire the ownership of agricultural property, or the pre-emption rights of the State Treasury. Under certain circumstances, legal persons and foreigners may also acquire agricultural land in Poland upon receiving permission of the competent authority.

Keywords: Poland, agricultural land turnover, acquisition of agricultural land by legal persons, acquisition of agricultural land by foreigners

* DR. ZOMBORY KATARZYNA PhD
kutató
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet
Magánjogi Főosztály
1123 Budapest, Alkotás u. 55–61.
katarzyna.zombory@mfi.gov.hu

Alapvetés

A mezőgazdasági földterületek forgalma a teljes Európai Unió szintjén fontos kérdés. Számos erővonal mentén alakult ki és formálódik a szabályozás: egyfelől a tőke szabad áramlásának elve a mezőgazdasági földterületek forgalmát elősegítő hatás, másfelől, tekintettel a mezőgazdasági földterületek különleges erőforrás jellegére, a forgalom ellenőrzésének és korlátozásának jogos igénye merül fel. E korlátozások körében az összehasonlító jogi módszer alkalmazásával számos technikát lehet azonosítani. Ilyenek az előzetes engedélyezés, elővásárlási jogok rendszere, az árkontroll különböző mechanizmusai, a tulajdonos által történő megművelési kötelezettség, a mezőgazdasági szakmai végzettség bizonyítása, jogi személyek tulajdonszerzésének tilalma, mennyiségi korlátok (birtokmaximum) bevezetése, kölcsönösségi elv érvényesítése stb. Az EU joga kétségtelenül lehetővé tesz bizonyos indokolt, a közérdeket védő és arányos korlátozásokat, viszont az, hogy mi számít indokoltnak és arányosnak, komoly viták tárgyát képezi.¹

Ebben a kontextusban a magyar jogászok számára sem érdektelen, hogy milyen a vonatkozó lengyel szabályozás.

1. A földforgalom jogforrásai

A lengyel mezőgazdasági földforgalmi rezsim több jogszabályi alapon nyugvó, összetett jogi rendszer, amelynek az elvi alapjait az 1997. évi alkotmány adja meg.² Ezen túl a jelenlegi lengyel földforgalmi rezsimnek háttérét a következő törvények

¹ A magyar földforgalmi szabályozásról, különös tekintettel a jogi személyek földszerzésére és Magyarországgal szemben indított kötelezettségszegési eljárásokra, ld. pl: ANDRÉKA Tamás – OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése. *Magyar Jog* 2017/7–8., 410–424.; Csilla CSÁK: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2010/9., 20–31.; Csilla CSÁK – Bianka KOCSIS – Anikó RAISZ: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2015/19., 32–43.; KOROM Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái. *Gazdálkodás* 2010/3., 344–350.; 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.; KOROM Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételének bírálata. *Magyar Jog* 2011/3., 152–159.; KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014* (szerk.: Szalma József), Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 120–173.; Anikó RAISZ: Topical issues of the Hungarian land-transfer law. *CEDR Journal of Rural Law* 2017/1., 69., 73–74.; RAISZ Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről. *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica* XXXV, 2017, 434–443.; SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása. *Agrár- és Környezetjog* 2017/23., 165–181.; SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések. *Miskolci Jogi Szemle* 12. évfolyam (2017) különszám, 107–124.

² Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 a későbbi változásokkal.

képezik: (1) a Polgári törvénykönyv,³ (2) a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló 2003. április 11-i törvény (továbbiakban: mezőgazdasági törvény)⁴ –, valamint (3) a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. március 24-i törvény.⁵ Az állami tulajdonban lévő mezőgazdasági ingatlanok forgalma elsősorban az Államkincstár mezőgazdasági ingatlanainak gazdálkodásáról szóló 1991. október 19-i törvényben⁶, továbbá az ingatlangazdálkodásról szóló 1997. augusztus 21-i törvényben⁷, illetve az Államkincstár Földalapjához tartozó mezőgazdasági ingatlanok értékesítésének felfüggesztéséről szóló 2016. április 14-i törvényben került szabályozásra.

A jelen tanulmányban tárgyalt földforgalmi rezsimmel kapcsolatos jogszabályi keretek a mezőgazdasági földekre – azaz a lengyel nomenklatúra szerinti mezőgazdasági ingatlanokra (*nieruchomości rolne*) – vonatkoznak (a továbbiakban: *mezőgazdasági ingatlan vagy termőföld*). A lengyel földforgalmi rezsim a termőföld tulajdonszerzésére, valamint az ún. élethosszig tartó haszonélvezeti jog (*użytkowanie wieczyste*) szerzésére terjed ki. Jelen tanulmányban a tulajdonjogi kérdéseket vizsgálom a nem állami tulajdonú mezőgazdasági ingatlanok feletti tulajdonjog megszerzésének vonatkozásában (továbbiakban: *általános földforgalmi rezsim*), ezen belül pedig a vizsgálat tárgyát képezi a külföldiek ingatlanszerzése (továbbiakban: *speciális földforgalmi rezsim*).

2. A földpiac/földforgalom történeti áttekintése

A jelenlegi lengyel földforgalmi rezsim az 1997. évi alkotmány 23. cikkében megfogalmazott alapelv megvalósítására törekszik, amely szerint az állam mezőgazdasági rendszerének alapja a családi gazdaság. Habár az alaptörvény a tulajdont és a vállalkozási szabadságot is védelemben részesíti, az új földforgalmi rezsim kialakításakor – az Európai Unióhoz való csatlakozás kapcsán – a lengyel jogalkotó számos olyan törvényi intézkedést hozott, amely a termőföld tulajdonszerzésének és a földtulajdon szabad áramlásának jelentős korlátozásához vezetett. A törvényi indoklás szerint a 2016-ban, nem sokkal az átmeneti időszak lejárta előtt bevezetett korlátozó intézkedések célja a mezőgazdasági földszerzést célzó ellenőrizetlen,

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 a későbbi változásokkal (a továbbiakban: Polgári törvénykönyv).

⁴ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592 a későbbi változásokkal (továbbiakban *mezőgazdasági törvény*). E jogszabályt jelentős mértékben módosította az Államkincstár Földalapjához tartozó mezőgazdasági ingatlanok értékesítésének felfüggesztéséről szóló 2016. április 14-i törvény. Vö. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. z 2016 r., poz. 585 a későbbi változásokkal.

⁵ Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz. U. z 1920 r. Nr 31, poz. 178 a későbbi változásokkal (továbbiakban *a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény*).

⁶ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. z 1991 r. Nr 107, poz. 464 a későbbi változásokkal.

⁷ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 a későbbi változásokkal.

spekulatív jogügyletek megakadályozása volt.⁸ A jogalkotó olyan befektetési célú ügyleteket kívánt kizárni a lengyel agrárpiacon, amelyek nem biztosítják a lengyel termőföldek mezőgazdasági hasznosításban tartását. A jogalkotó megítélésében ugyanis ez a jelenség súlyos fenyegetést jelent Lengyelország élelmezésbiztonságára, valamint az egész lengyel gazdaságra is.⁹ Fontos azonban megjegyezni, hogy a korlátozó intézkedések bevezetése ellenére az Európai Bizottság nem döntött a kötelezettségszegési eljárás megindítása mellett Lengyelország ellen, ahogyan ezt Magyarország és a 2004-ben csatlakozott három másik tagállam esetén megtette.¹⁰

Lengyelországban a földforgalmat korlátozó intézkedéseknek a múltban gyökerező jogtörténeti előzményei vannak. A függetlenség visszaszerzése utáni első lengyel alkotmány, amelyet az újonnan alakult lengyel Sejm 1921. március 17-én fogadott el, a 99. cikkében rögzítette, hogy „a föld, azáltal, hogy a nemzet és az állam létezésének egyik legfontosabb tényezője, nem képezheti tárgyát a korlátlan forgalomnak”¹¹. A földforgalom korlátozására irányuló jogalkotói szándék azonban még korábban megjelent a lengyel törvényalkotásban. 1920. március 24-én elfogadásra került a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény, amelynek értelmében a külföldiek (ideértve a természetes személyeket és a jogi személyeket egyaránt) ingatlanszerzése a kormány előzetes engedélyéhez volt kötött (1. cikk). A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. március 24-i törvény mind a mai napig hatályban van, ám az Európai Unióhoz való csatlakozást követő – tizenkét éves – átmeneti időszak lejárta után a törvényszöveg módosításra került a tagállami állampolgárok ingatlanszerzése vonatkozásában az EU-konform jogszabályi környezet kialakítása érdekében. A 1935. április 23-i alaptörvény hatályban tartotta a 1921. évi alkotmánynak a földforgalom korlátozására vonatkozó 99. cikkét.¹²

Az 1944-ben elrendelt agrárreform a nagy mezőgazdasági földbirtokok felosztására irányult, és elindította a mezőgazdasági földek kollektivizálási és államosítási folyamatát, amely a Lengyel Népköztársaság 1952. évi alkotmányának elfogadása után is folytatódott.¹³ Ennek eredményeképpen a kommunista diktatúra idejében a termőföldforgalom jelentős korlátozások alá esett Lengyelországban.¹⁴

⁸ *Az Államkincstár Földalapjához tartozó mezőgazdasági ingatlanok értékesítésének felfüggesztéséről, valamint egyes törvények módosításáról szóló kormányjavaslat, Indoklás*, 2016. március 4., Druk nr 293, 30. A kormányjavaslat – lengyel nyelven – az alábbi lapon tekinthető meg: <https://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/druk.xsp?nr=293>, 2020. október 14.

⁹ Uo. 12.

¹⁰ Ld. European Commission – Press release, *Financial Services: Commission opens infringement procedures against Bulgaria, Hungary, Lithuania and Slovakia on investor restrictions for agricultural land*, 2015. március 26., IP/15/4673.

¹¹ Ustawa z dnia 17 marca 1921 roku Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. z 1921 r. Nr 44, poz. 267. 1918 őszén Lengyelország visszanyerte függetlenségét a 123 évig tartó felosztása után.

¹² Ustawa Konstytucyjna z dnia 23 kwietnia 1935 r., Dz. U. z 0935 r. Nr 30, poz. 227, 81. cikk (2) bek.

¹³ Ld. Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprawieniu reformy rolnej, Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 a későbbi változásokkal; Konstytucja Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej uchwalona przez Sejm Ustawodawczy w dniu 22 lipca 1952 r., Dz.U. 1952 nr 33 poz. 232, 10. cikk.

¹⁴ Az 1944-ben elrendelt agrárreform a nagybirtokok felszámolására és a föld nélküli és a kisbirtokos parasztok közötti felosztására irányult. Az ilyen úton történő földszerzés számos kötelezett-

A rendszerváltás után a 1990 és 2003 közötti időszakban a magánszemélyek közötti ügyletekben nem érvényesültek földforgalmi korlátozások, ugyanis a 1990. július 29-i törvénymódosítás törölte az 1964. évi lengyel polgári törvénykönyvből a mezőgazdasági földek tulajdonszerzésével kapcsolatos korlátozásokat. 1992-ben megkezdte működését az Államkincstár Mezőgazdasági Tulajdonának Ügynöksége (*Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa*), amelynek hatásköre és feladata – az Államkincstár mezőgazdasági ingatlanainak gazdálkodásáról szóló 1991. évi törvény értelmében – az állami mezőgazdasági földekkel való gazdálkodás, a mezőgazdasági gazdaságok létrehozása, általánosságban a reorganizációs és privatizációs folyamat végrehajtása volt.¹⁵ Az Államkincstár Mezőgazdasági Tulajdonának Ügynöksége 2003 óta Mezőgazdasági Vagyongazdálkodásigazgatóságként működött (*Agencja Nieruchomości Rolnych*). 2017. szeptember 1-jén a Mezőgazdasági Vagyongazdálkodás feladatait a Nemzeti Mezőgazdasági Támogatási Központ (*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa*, továbbiakban: KOWR) vette át.¹⁶ A mezőgazdasági ügynökséget érintő névváltozás a földforgalmi rezsim szabályozásának fejlődését, illetve változásait követte: 2003. április 11-én elfogadásra került a mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló törvény, amely korlátozta a magántulajdonú mezőgazdasági földtulajdon átruházását, és bevezette az államot megillető elővásárlási jogot. Az említett törvény jelentős módosításokon esett át 2016-ban, amikor az átmenei időszak megszűnésére tekintettel a lengyel jogalkotó újabb szigorításokat vezetett be a földforgalmi rezsimbe. A 2016. április 14-én elfogadott, 2016. április 30-tól hatályos törvénymódosítás következtében megjelent a lengyel jogrendben az a szabály, amely szerint a termőföld tulajdonjogát kizárólag egyéni földműves szerezheti meg, ha a törvény nem rendelkezik másként.¹⁷ Ezzel egyidejűleg 300 hektáros birtokmaximum is bevezetésre került. A módosított törvény lehetővé tette a termőföldtulajdon-szerzést azon személyek részére is, akik nem minősülnek egyéni földműveseknek, vagy akikre nem vonatkoznak a törvényi kivételek, ugyanakkor az ilyen tulajdonszerzést az állami mezőgazdasági ügynökség előzetes engedélyéhez kötötte. Az állami tulajdonban lévő termőföldek értékesítését a 2016. április 14-i törvény értelmében 5 évre felfüggesztették.¹⁸

A Legfelsőbb Ellenőrző Kamara (*Najwyższa Izba Kontroli*, továbbiakban: NIK)¹⁹ 2016 és 2018 között vizsgálatot folytatott a mezőgazdasági földforgalommal kapcsoli-

séggel és a termőföld elidegenítésének és felosztásának tilalmával járt. Ld. Patrycja BARTOSZ-BURDIK – Natalia BIELIŃSKA: *Obrót nieruchomości rolnymi w polskim systemie prawnym – dawniej i dziś*, https://www.temidium.pl/artikul/obrot_nieruchomosciami_rolnymi_w_polskim_systemie_prawnym_dawniej_i_dzis-5536.html, 2020. október 14.

¹⁵ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, 6. cikk az 1991 és 1994 között hatályos változatban.

¹⁶ A 2017. február 10-i törvény 45. cikke alapján: Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, Dz. U. z 2017 r., poz. 624 a későbbi változásokkal.

¹⁷ A mezőgazdasági törvény 2a cikke.

¹⁸ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, 1. cikk.

¹⁹ A közigazgatási szervek, állami jogi személyek, illetve a Lengyel Nemzeti Bank tevékenységét ellenőrző szerv, amely a Szejmnek alárendelve látja el feladatait.

latos jogszabályi környezet áttekintésére, illetve az agrárminisztérium és a KOWR termőföldforgalommal összefüggő tevékenységének ellenőrzésére. A vizsgálat eredményeként a 2019 márciusában készített jelentésben megállapításra került, hogy a lengyel mezőgazdasági földforgalmi rezsimet túlzó szigorúság jellemzi.²⁰ A NIK arra utalt, hogy az illetékes hatóságokra ráruházott jogosultságok és a földforgalom résztvevőit terhelő korlátozások nincsenek arányban, ezért ennek kiegyensúlyozását javasolták. A 2019. április 26-án elfogadott törvénymódosítás²¹ bizonyos könnyítéseket vezetett be a nem állami tulajdonosok közötti termőföld tulajdonszerzésével kapcsolatban (pl. 0,3 ha helyett 1 ha-ra növelte annak a termőföldnek a területét, amelynek megszerzése nem engedélyköteles²²), ugyanakkor a lengyel földforgalmi rezsimnek a mezőgazdasági törvénybe iktatott főszabálya, amely szerint a termőföld tulajdonjogát kizárólag egyéni földműves szerezheti meg, változatlan maradt.

Nem állnak rendelkezésünkre arra vonatkozó statisztikai adatok, amelyek azt mutatnák be, hogy jelen pillanatban Lengyelországban a termőföld tulajdonosai milyen arányban jogi személyek. Azonban a külföldiek ingatlanszerzését szabályozó 1920. évi törvény alapján a belügyminiszter nyilvántartást vezet azokról a külföldi természetes és jogi személyekről, akik Lengyelországban ingatlantulajdont szereztek.²³ Az említett törvény értelmében az EGT-honosságú személyek és a harmadik országbeli személyek egyaránt külföldieknek minősülnek, ezért a nyilvántartás az EGT-honosságú és harmadik országbeli természetes és jogi személyek ingatlanszerzésével kapcsolatos adatokat egyaránt tartalmazza. A belügyminisztérium által közzétett adatok szerint:

a) 2018-ban összesen:

- 16 531 ingatlanszerzés került bejegyzésre a nyilvántartásba, ebből
- 7334 ingatlanszerzés (5035,51 ha) a földingatlanok tulajdonjog átruházására vonatkozott, ebből

²⁰ Najwyższa Izba Kontroli, Informacja o wynikach kontroli, „Obrót nieruchomościami rolnymi”, 2019. március 19., KRR 430.006.2018, ikt. szám: 172/2018/P/18/042/KRR. A vizsgálati jelentés – lengyel nyelven – az alábbi lapon tekinthető meg: <https://www.nik.gov.pl/kontrola/P/18/042/>, 2020. október 14.

²¹ Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2019 r., poz. 1080.

²² A módosított mezőgazdasági törvény 2a. cikk (3) bek. 1a) pontja.

²³ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 8a. cikke értelmében a közjegyző köteles továbbítani a belügyminiszter részére a közjegyzői okiratot, amely alapján a külföldi személy megszerezte a Lengyelország területén található ingatlan tulajdonát, vagy tagja, illetve részvényese lett olyan gazdasági társaságnak, amely Lengyelországban ingatlan-tulajdonjoggal rendelkezik. A tájékoztatási kötelezettség az öröklés útján bekövetkezett tulajdonszerzés vagy üzlet-, részvény-szerzés esetén is terheli a közjegyzőt. Abban az esetben, ha külföldi személy a bírósági vagy közigazgatási hatósági döntés alapján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát vagy üzlet-részt/részvényt, a tájékoztatási kötelezettség a bíróságot vagy a közigazgatási hatóságot terheli. A továbbított adatok alapján a belügyminiszter nyilvántartást vezet a külföldiek által megszerzett ingatlanokról, részvényekről és üzletrészekről. A 8. cikk (4) bek. szerint nyilvántartásba kell venni mind az engedély alapján, mind az engedély nélkül megvalósult ingatlan tulajdonszerzését (részvény, üzletrész szerzését), ideértve az EU/EGT-állampolgárok tulajdonszerzését is.

- 1044 ingatlanszerzés (798,91 ha) a mező- és erdőgazdasági ingatlanok tulajdon átruházására vonatkozott, ebből
- 265 ingatlanszerzés (351,40 ha) külföldi jogi személy, 779 ingatlanszerzés (447,52 ha) külföldi természetes személy részéről történt meg.

Azok közül a külföldi jogi személyek közül, akik lengyelországi termőföld tulajdonát szerezték meg 2018-ben, a német, a ciprusi, a luxemburgi, a holland és a dán tőke volt képviselve legnagyobb arányban.²⁴

b) 2016-ban összesen:

- 11 586 ingatlanszerzés került bejegyzésre a nyilvántartásba, ebből
- 5191 ingatlanszerzés (3185,48 ha) a földingatlanok tulajdonjog átruházására vonatkozott, ebből
- 743 ingatlanszerzés (575,89 ha) a mező- és erdőgazdasági ingatlantulajdonok átruházására vonatkozott, ebből
- 179 ingatlanszerzés (155,14 ha) külföldi jogi személy, 564 ingatlanszerzés (420,76 ha) pedig külföldi természetes személy részére történt meg.²⁵

3. A földforgalmi rezsimet korlátozó intézményrendszer

3.1. A tulajdonszerzési jogosultság feltételei, korlátai

Az általános földforgalmi rezsim főszabálya szerint – a mezőgazdasági törvény rendelkezéseinek megfelelően – a mezőgazdasági ingatlant kizárólag egyéni földműves szerezheti meg, ha a törvény nem rendelkezik másként (az egyéni földműves fogalma később részletes kifejtésre kerül). A megszerezni kívánt termőföld területnagysága – a szerző fél családi gazdaságának részét képező termőföldek területnagyságának a beszámításával – nem haladhatja meg 300 hektárt.²⁶

A törvényi meghatározás szerint a *mezőgazdasági ingatlan szerzése* átfogja a jogügylet eredményeképpen, továbbá a bírósági vagy a hatósági döntés alapján, valamint egyéb jogi cselekmény útján ingatlan tulajdonjogának átruházását vagy szerzését.²⁷ A tulajdonjog szerzésére vonatkozó törvényi rendelkezéseket megfele-

²⁴ 2018. évi jelentés a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi törvény végrehajtásáról: Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, *Sprawozdanie z realizacji w 2018 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2019. március, a jelentés – lengyel nyelven – az alábbi honlapon érhető el: <https://www.gov.pl/attachment/876e3da3-f8b5-4b32-9cd7-ecc54c53670a>, 2020. október 14. Az adatok többek között a jelentés 41–47., 62–70. oldalán találhatók.

²⁵ 2016. évi jelentés a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi törvény végrehajtásáról: Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, *Sprawozdanie z realizacji w 2016 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2017. március, a jelentés – lengyel nyelven – az alábbi honlapon érhető el: <https://www.gov.pl/attachment/7e695390-381d-485f-8379-87d799a61c25>, 2020. október 14. Az adatok többek között a jelentés 45., 64–65. oldalán találhatók.

²⁶ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (1) és (2) bek.

²⁷ A mezőgazdasági törvény 2. cikk 7) pontja. Az egyéb jogi cselekmény útján történő tulajdonszerzés példája az elbirtoklás.

lően kell alkalmazni az élethosszig tartó haszonélvezeti jog szerzésére is.²⁸ A *mezőgazdasági ingatlan* fogalmára vonatkozóan a mezőgazdasági törvény a Polgári törvénykönyv rendelkezéseire utal vissza: mezőgazdasági ingatlan alatt olyan ingatlant kell érteni, amely a Polgári törvénykönyv értelmében mezőgazdasági ingatlanoknak minősül, kivéve azokat a mezőgazdasági ingatlanokat, amelyeket a helyi településrendezési tervben nem mezőgazdasági célokra szántak.²⁹ A Polgári törvénykönyvben található általános meghatározás szerint az adott föld akkor minősül mezőgazdasági ingatlanoknak, ha azt mezőgazdasági termelői tevékenységre használják vagy használhatják, a növény- és állattenyésztés (ideértve a kertészeti termelést, gyümölcsstermesztést, valamint haltenyésztést) céljából. E helyütt fontos megjegyezni, hogy a 0,3 hektárnál kisebb terület nagyságú mezőgazdasági ingatlanok nem tartoznak a mezőgazdasági törvény hatálya alá.³⁰ A mezőgazdasági törvény a *mezőgazdasági gazdaság* fogalmát is meghatározza, azzal, hogy a törvény hatálya alá kizárólag olyan mezőgazdasági gazdaságok tartoznak, amelyekben a mezőgazdasági ingatlan terület nagysága legalább 1 hektár.³¹ A mezőgazdasági törvény a *mezőgazdasági ingatlan* tulajdonjog-átruházását szabályozza, ugyanakkor azt is rögzíti, hogy törvényi előírásokat megfelelően kell alkalmazni a *mezőgazdasági gazdaság* átruházására is.³² A lengyelországi forgalmi viszonyokban a mezőgazdasági gazdaság jogi helyzete nem tisztázott kellőképpen, viszonylag ritkán fordul elő, hogy a tulajdon-átruházás tárgyát az egész mezőgazdasági gazdaság, mint szervezeti alapegység képezi.³³

A mezőgazdasági törvény több kivételt fogalmaz meg a tulajdonszerzési szabályok alól.³⁴ A korlátozások nem vonatkoznak többek között az 1 hektárnál kisebb termőföld tulajdonjogának átruházására, továbbá a közeli hozzátartozó, az önkormányzat és az Államkincstár, illetve a nemzeti parkok és az egyházi jogi szemé-

²⁸ A mezőgazdasági törvény 2c. cikke.

²⁹ A mezőgazdasági törvény 2. cikk 1) pontja.

³⁰ A mezőgazdasági törvény 1a. cikk 1b) pontja. A mezőgazdasági törvény hatálya nem terjed ki továbbra az Államkincstár Földalapjához tartozó mezőgazdasági ingatlanokra, illetve olyan mezőgazdasági ingatlanokra sem, amelyek belső útnak minősülnek, vagy olyan mezőgazdasági ingatlanok, amelyek összterületének legalább 70%-a halastó alatti földként van nyilvántartva.

³¹ A mezőgazdasági törvény 2. cikk 2) pontja. Lengyelül: *gospodarstwo rolne*. A mezőgazdasági törvény ezen a helyen a lengyel Polgári törvénykönyv 55.³ cikkében található meghatározásra utal, amely szerint a mezőgazdasági gazdaság alatt mező- és erdőgazdasági földeket kell érteni az építményekkel, a felszereléssel és az állatállománnyal együtt, amennyiben azok szervezett gazdasági egységet képeznek, ezen felül a mezőgazdasági gazdasághoz tartoznak a működtetésével kapcsolatos jogok is.

³² A mezőgazdasági törvény 4a cikke.

³³ A lengyel szakirodalomban és a bírósági joggyakorlatban egyaránt nincs egyetértés arra vonatkozóan, hogy a mezőgazdasági gazdaság, mint egység, önállóan képezheti-e jogügylet tárgyát, vagy csak az egyes vagyonelemek. Ld. pl. Władysław PAWLAK: Art. 55(3). In: *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów* (red.: Jacek Gudowski), System Informacji Prawnej Lex, 2018, 4. fejezet; Elżbieta KLAT-GÓRSKA: Art. 4(a). In: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Elżbieta Klat-Górska), Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2013, 1–2. fejezet.

³⁴ Ld. a mezőgazdasági törvény 2a. cikk (3) bek.-ben rögzített taxatív felsorolást.

lyek földtulajdonszerzésére. A tulajdonszerzési korlátozások továbbá nem terjednek ki az öröklés útján, a csődeljárásban és a végrehajtási eljárásban történő tulajdonszerzésre, illetve a közös tulajdon megszüntetésével, valamint a gazdasági társaságok különválásával, átalakulásával vagy egyesülésével megvalósuló tulajdonszerzésre sem.

A jogszabály nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy a termőföld tulajdonjogát olyan személyek szerezhessék meg, akik nem minősülnek egyéni földműveseknek, vagy akikre nem vonatkoznak a törvényi kivételek. Ebben az esetben a mezőgazdasági törvény a tulajdonjogszerzést hatósági engedélyhez köti (*termőföldszerzési engedély*).³⁵ A KOWR főigazgatója abban az esetben engedélyezi a termőföld tulajdonszerzését, amennyiben valamennyi törvényi feltétel teljesül. Ezek elsősorban a termőföldek koncentrációjának tilalmára vagy a földművelési kötelezettségvállalásra vonatkoznak. Az eljárás nem hivatalból, hanem minden esetben az érintett kezdeményezésére indul.

A mezőgazdasági törvény értelmében a mezőgazdasági ingatlant szerző személy köteles a szerzéstől számított 5 éven keresztül üzemeltetni azt a mezőgazdasági gazdaságot, amelynek része lett a megszerzett termőföld.³⁶ A természetes személy esetén a jogszabály a mezőgazdasági gazdaság személyes üzemeltetését írja elő. Azon idő alatt, amíg a földművelési kötelezettség áll fenn, a termőföld tulajdonjoga másnak nem engedhető át, illetve a termőföld más birtokába sem adható át.³⁷ Ez alól a jogszabály több kivételt is megfogalmaz, így az elidegenítési tilalom és a földhasznosítási kötelezettség nem vonatkozik pl. olyan tulajdonszerzésre és birtokba adásra, amely az Államkincstár vagy a helyi önkormányzat részére történik, illetve a közeli hozzátartozók között vagy öröklés útján megvalósuló tulajdonszerzésre és birtokba adásra sem. A jogszabályi kötelezettség alá nem tartoznak továbbá olyan 1 hektárnál kisebb mezőgazdasági ingatlanok sem, amelyek a város közigazgatási határain belül fekszenek. A termőföld átengedése vagy más birtokába való átadása az 5 éves elidegenítési tilalom lejártá előtt kizárólag a KOWR főigazgatójának engedélyével lehetséges a közérdekre vagy a szerző fél fontos érdekére tekintettel.³⁸

Semmis az olyan termőföld tulajdon- vagy hasznélvezeti jogának szerzése, amely a mezőgazdasági törvény rendelkezéseinek megsértésével történt.³⁹ Ezen kívül semmis a részvény vagy az üzletrész megszerzése olyan gazdasági társaságban, amely 5 hektárnál nagyobb terület nagyságú termőföldnek a tulajdonosa, ha az átruházáskor nem tartották be a mezőgazdasági törvény előírásait. A semmisség szankciója különösen abban az esetben áll fenn, ha a termőföld tulajdonszerzése az elővásárlási jogra vonatkozó előírások megsértésével, illetve adott esetben hatósági engedély nélkül, illetve valótlan tartalmú nyilatkozatok vagy hamisított okiratok alapján történt meg. A semmisség megállapítására irányuló kérelmet a jogi érdek-

³⁵ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (4) bek.

³⁶ A mezőgazdasági törvény 2b. cikk (1) bek.

³⁷ A mezőgazdasági törvény 2b. cikk (2) bek.

³⁸ A mezőgazdasági törvény 2b. cikk (3) bek.

³⁹ A mezőgazdasági törvény 9. cikk (1) bek.

kel rendelkező személy és a KOWR terjesztheti elő a bíróságon. A semmisség mellett a mezőgazdasági törvény egy másik szankciót is rögzít, amely arra irányul, hogy a KOWR bírósági úton követelheti a termőföld tulajdonjogát a piaci értékének megfelelő vételár ellenében. Ez a szankció olyan egyéni földműves vagy más szerző személlyel szemben alkalmazható, aki a termőföld megszerzését követő 5 éven belül nem üzemeltetett mezőgazdasági gazdaságot, vagy aki nem teljesítette a földhasznosításra vonatkozó, az ingatlanszerzési engedélyezési eljárásban tett kötelezettségvállalását.⁴⁰

A mezőgazdasági törvény alapján a lengyel általános földforgalmi rezsím által szabályozott tulajdonszerzési esetek – a termőföld területnagyságára tekintettel – az alábbiak szerint összegezhetők:

- a) 0,3 hektárnál kisebb területnagyságú termőföldet a mezőgazdasági törvényben rögzített feltételek és korlátozások nélkül bárki szerezhethet, ugyanis az ilyen termőföld nem tartozik a mezőgazdasági törvény hatálya alá [1a. cikk 1b) pontja alapján];
- b) a 0,3 hektár és ettől nagyobb, de 1 hektárnál kisebb területnagyságú termőföld tulajdonszerzése a mezőgazdasági törvény hatálya alá tartozik, de kivételt képez az alól a szabály alól, amely szerint a földtulajdont csak egyéni földműves szerezhetheti meg [2a. cikk (3) bek. 1a) pontja alapján];
- c) 1 hektár és annál nagyobb területnagyságú termőföldtulajdont csak egyéni földműves szerezhethet meg. Egyéni földművesnek nem minősülő személy abban az esetben szerezhetheti meg az ilyen termőföld tulajdonjogát, ha a törvényben tételesen rögzített személyi vagy tárgyi kivételek egyike alkalmazható. Egyéb esetekben az 1 hektár és annál nagyobb területnagyságú termőföldtulajdon kizárólag az illetékes hatóság (KOWR) előzetes engedélyével szerezhető meg [2a. cikk (3) és (4) bek. alapján].

A speciális földforgalmi rezsím főszabálya szerint – a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. március 24-i törvény értelmében – a külföldi személy ingatlan-tulajdon-szerzése a belügyminiszter engedélyéhez kötött (*ingatlanszerzési engedély*). Ez alól kivételt képeznek az EGT-államok és Svájc állampolgárai és az ott bejegyzett jogi személyek. Lengyelországnak a 2004-es uniós csatlakozását követő 12 éves átmeneti időszak alatt az EGT-honosságú természetes és jogi személyekre is vonatkozott az ingatlanszerzési engedélyezési kötelezettség, amennyiben azok mező- vagy erdőgazdasági föld tulajdonjogát kívánták megszerezni.⁴¹

A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény értelmében külföldinek számít:

- 1) az a természetes személy, aki nem lengyel állampolgár;
- 2) az a jogi személy, amelynek székhelye külföldön van;
- 3) az 1–2. pontban említett személyek által a külföldi ország jogrendje alapján alapított jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, amelynek székhelye külföldön van;

⁴⁰ A mezőgazdasági törvény 9. cikk (3) bek.

⁴¹ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 8. cikk (2) bek.

4) olyan lengyelországi székhelyű jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, amelynek irányítását közvetlenül vagy közvetve az 1–3. pontban felsorolt személyek gyakorolják.⁴²

Semmis az olyan ingatlanszerzés, amely az 1920. március 24-i törvény rendelkezéseinek megsértésével történt.

Az alábbiakban a termőföldtulajdont szerzők személyi köre kapcsán a korlátozásokat két csoportban mutatom be: a természetes személyek, valamint a jogi személyek vonatkozásában, ezen belül pedig a belföldi és tagállami, valamint az Európai Unió kívüli állampolgárok és jogi személyek vonatkozásában.

3.1.1. Belföldi és tagállami állampolgárok

A mezőgazdasági törvény alapján a lengyel általános földforgalmi rezsim fő kedvezményezettje az egyéni földműves, aki minden további engedély nélkül szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát. A szabályozás célja, hogy olyan mezőgazdasági rendszer kerüljön kialakításra Lengyelországban, amely az egyéni földművesek tulajdonában lévő családi gazdaságokra épül.⁴³ A mezőgazdasági törvényben található meghatározás értelmében az *egyéni földműves* olyan természetes személy, aki 300 hektárt nem meghaladó mezőgazdasági ingatlan tulajdonosa, az élethosszig tartó haszonélvezet jogosultja, haszonbérelője vagy birtokosa, aki mezőgazdasági szakképzettséggel rendelkezik, és akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 5 éve abban a községben⁴⁴ van, amelynek közigazgatási területén a mezőgazdasági gazdasághoz tartozó mezőgazdasági ingatlanok egyike fekszik, és aki ez idő alatt a mezőgazdasági gazdaságot személyesen üzemeltette.⁴⁵ A mezőgazdasági gazdaság személyes üzemeltetésére vonatkozó feltétel akkor teljesül, ha az adott természetes személy dolgozik a gazdaságban, vagy ha ő hozza az adott gazdaságban folyó mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos valamennyi döntést.⁴⁶ A Legfelsőbb Bíróság joggyakorlata szerint a *mezőgazdasági gazdaság személyes üzemeltetése* a természetes személyt terhelő azon kötelezettséget jelenti, hogy a teljes gazdaságban vagy annak jelentős részében munkát végezzen.⁴⁷ A mezőgazdasági szakképzettség

⁴² A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (2) bek.

⁴³ Tomasz CZECH: Art. 2(a) Warunki nabycia nieruchomości rolnej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego Komentarz* (red.: Tomasz Czech), Wolters Kluwer Polska 2020, 4. fejezet. A 1997. évi alkotmány 23. cikke értelmében „Az állam mezőgazdasági rendszerének alapja a családi gazdaság”.

⁴⁴ Lengyelül: *gmina*, a lengyel közigazgatási rendszer területi és szervezeti alapegysége.

⁴⁵ A mezőgazdasági törvény 6. cikk (1) bek.

⁴⁶ A mezőgazdasági törvény 6. cikk (2) bek. 1) pontja.

⁴⁷ A Legfelsőbb Bíróság 2014. november 13-i ítélete (Wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2014 r.), V CSK 52/14. A magyar bírósági joggyakorlat elemzése kapcsán lsd. pl. 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* 2017/23., 91–116.; István OLAJOS – Ágnes JUHÁSZ: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2018/24., 164–193; VARGA Zoltán: A helyi földbizottság szerepe a közigazgatási perben – A helyi földbizottság eljárásjogi evolúciója, az ügyféli minőség és a keresetösségi jog vizsgálata a közigazgatási perben. *Kodifikáció és közigazgatás* 2017/2., 70–85.

megléte akkor igazolható, ha az érintett természetes személy rendelkezik mezőgazdasági szakképzettséggel vagy mezőgazdasági felsőfokú végzettséggel, amely feltétel más végzettséggel és megfelelő mezőgazdasági szolgálati idővel is kiváltható.⁴⁸ A mezőgazdasági szakképzettség megállapításának részletes szabályait a mezőgazdasági és vidékfejlesztési miniszteri rendelet tartalmazza.⁴⁹

Az egyéni földműves státusza független az állampolgárságtól, különösen nem feltétele a lengyel állampolgárság.⁵⁰

Egyéni földművesnek nem minősülő természetes személy kizárólag 1 hektárnál kisebb mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát szerezheti meg engedély nélkül. Az ennél nagyobb terület nagyságú termőföld tulajdonszerzése engedélyhez kötött, ha nem teljesül azon törvényi kivételek egyike, amely a nem egyéni földműves részére tulajdonátruházást tesz lehetővé.

Abban az esetben, ha a termőföld tulajdonszerzése a KOWR főigazgatójának engedélye alapján történik – amely esetben az egyéni földműves státuszához szükséges mezőgazdasági kvalitások, illetve a földhöz való elköteleződés nem adott – a mezőgazdasági törvény az engedély kiadását a szerző félnek ahhoz a kötelezettségvállaláshoz köti, amely szerint a termőföldet művelni fogja.⁵¹ Azon természetes személy részére, aki egy új családi gazdaságot kíván létrehozni, illetve aki a meglévő mezőgazdasági gazdaságát bővíteni kívánja, az engedélyezés előfeltétele a művelési kötelezettségvállaláson túl az is, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 éven keresztül abban a községben életvitelszerűen lakjon, amelynek közigazgatási területén a mezőgazdasági gazdasághoz tartozó termőföldek egyike fekszik.⁵²

A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. március 24-i törvény 8. cikke értelmében az EGT és Svájc állampolgárainak ingatlan-tulajdonszerzése mentesül az ingatlanszerzési engedély alól. Azonban amennyiben az EGT-állampolgár nem minősül egyéni földművesnek, úgy a mezőgazdasági ingatlanok tulajdonszerzésének általános rezsimje alapján a termőföldtulajon-szerzéséhez engedély szükséges.

3.1.2. Európai Unión kívüli állampolgárok

Az Európai Unión kívüli állampolgárok tulajdonszerzését a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. március 24-i törvény szabályozza. Ennek alapján az ingatlan tulajdonjogának külföldiek általi megszerzéséhez szükséges a belügyminiszter engedélye, amely ellen a honvédelmi miniszter, a mezőgazdasági ingatlanok esetén pedig – a mezőgazdasági és vidékfejlesztési miniszter kifogást támaszthat.⁵³ A törvény mind a tulajdonjogszerzést, mind az élethosszig tartó haszonélvezeti jog szerzését enge-

⁴⁸ A mezőgazdasági törvény 6. cikk (2)–(3) bek.

⁴⁹ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą, Dz. U. z 2012 r., poz. 109 a későbbi változásokkal.

⁵⁰ Ld. Tomasz CZECH: Art. 6. Rolnik indywidualny. In: *Kształtowanie ustroju rolnego Komentarz* (red.: Tomasz Czech). Wolters Kluwer Polska 2020, 14. fejezet.

⁵¹ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (4) bek. 1) pontja.

⁵² A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (4) bek. 2) és 3) pontja.

⁵³ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (1) bek.

délyhez köti, attól függetlenül, hogy milyen jogi cselekmény vagy jogi esemény alapján történik.⁵⁴ Ez alól kivételt képez a törvényes öröklésre jogosult személy ingatlan-tulajdonszerzése, amire a törvény rendelkezései nem vonatkoznak.⁵⁵ A törvény értelmében a külföldi állampolgár mentesül az engedélykötelezettség alól – többek között: (1) amennyiben az állandó tartózkodási engedélye vagy a huzamos uniós tartózkodási engedélye kiadásától számított 5 éve Lengyelország területén lakik; (2) amennyiben lengyel állampolgár házastársa és az állandó tartózkodási engedélye vagy a huzamos uniós tartózkodási engedélye kiadásától számított 2 éve Lengyelország területén lakik és az ingatlan a házastársi vagyonszövetség részévé válik; (3) amennyiben a külföldi állampolgár az ingatlan előző tulajdonosa után törvényes öröklésre jogosult.⁵⁶ Az engedélykötelezettség alóli mentesítés azonban nem vonatkozik az 1 hektárnál nagyobb terület nagyságú mezőgazdasági ingatlanok, illetve a határ menti területen lévő ingatlanok tulajdonszerzésére.⁵⁷

Az ingatlanszerzési engedély akkor adható ki, ha a külföldi állampolgár általi ingatlanszerzés a nemzeti védelmet, a nemzetbiztonságot vagy a közrendet nem veszélyezteti, és ha azt a szociálpolitikai és közegészségi okok nem zárják ki, továbbá, ha olyan körülmények állnak fenn, amelyek bizonyítják a külföldi állampolgár és a Lengyel Köztársaság közötti kötelék fennállását.⁵⁸ Ilyen körülménynek minősülhet pl. a lengyel származás, lengyel állampolgárral való házasságkötés, állandó vagy ideiglenes tartózkodási engedély, huzamos uniós tartózkodási engedély, gazdasági vagy mezőgazdasági tevékenység folytatása Lengyelország területén.⁵⁹ Az ingatlanszerzési engedély a kiadásától számított 2 évig érvényes.⁶⁰

Amennyiben a külföldi állampolgár 0,3 hektár vagy ennél nagyobb terület nagyságú mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni, úgy az ilyen tulajdonszerzésre az általános földforgalmi rendszer, azaz a mezőgazdasági törvény rendelkezései is alkalmazandók.⁶¹ Ebből adódóan a hatályos lengyel földforgalmi rendszer alapján fennállhat olyan helyzet, amikor a külföldi természetes személy ingatlanszerzéséhez két külön engedély szükséges, azaz egyrészt a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi törvény alapján a belügyminiszter által kiadott ingatlanszerzési engedély, másrészt pedig a 2003. évi mezőgazdasági törvény rendelkezései alapján a KOWR főigazgatója által kiadott termőföldszerzési engedély.⁶² Erre abban az esetben kerül sor, ha az ilyen tulajdonszerzés a 1920. március

⁵⁴ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (4) bek.

⁵⁵ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 7. cikk (2) bek. Ld. Izabela WEREŚNIAK-MASRI: *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Zezwolenie i zgoda – problem podwójnej regulacji*. In: *Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego* (red.: Dorota Łobos-Kotowska), Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice, 2019, 64.

⁵⁶ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 8. cikk (1) bek.

⁵⁷ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 8. cikk (3) bek.

⁵⁸ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1a. cikk (1) bek.

⁵⁹ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1a. cikk (2) bek.

⁶⁰ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 3. cikk (2) bek. Ezzel szemben a mezőgazdasági törvény alapján kiadott ingatlanszerzési engedély korlátlan ideig érvényes.

⁶¹ A mezőgazdasági törvény hatálya alá nem tartoznak a 0,3 hektárnál kisebb mezőgazdasági ingatlanok.

⁶² A kettős engedélyeztetés problémájára a szakirodalom is utal, ld. WEREŚNIAK-MASRI: i. m. 59–72.

24-i törvényben és a 2003. április 11-i törvényben megfogalmazott személyi vagy tárgyi kivételek egyike alá sem tartozik.

3.1.3. Belföldi és tagállami honosságú jogi személyek

Az általános lengyel földforgalmi rezsimben a mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogának megszerzésében az egyéni földművesek preferáltak, azonban a lengyel jogalkotó – a magyar jogalkotóval ellentétben – nem vezette be a jogi személyek szerzőképességének hiányát a termőföld tulajdonszerzése vonatkozásában. A belföldi és tagállami honosságú jogi személyek egyrészt olyan termőföld tulajdonjogát szerezhetik meg engedély nélkül, amelyre a mezőgazdasági törvény rendelkezései nem vonatkoznak (pl. a 0,3 hektárnál kisebb földek), másrészt pedig olyan termőföld tulajdonjogát, amelyre nem vonatkozik az egyéni földműves státuszra vonatkozó követelmény és a földszerzési maximum sem (ld. jelen tanulmány 3.1. pontját). Ilyen pl. az 1 hektárnál kisebb termőföld tulajdonjoga. A törvényi kivételi kör bizonyos jogi személyeket is nevesít (pl. belső egyházi jogi személyek, a folyékony üzemanyagok továbbítására jogosult állami tulajdonú gazdasági társaságok, olyan villamos energia, gáznemű üzemanyagok és kőolajágazatban működő gazdasági társaságok, amelyek a termőföldtulajdont külön törvény alapján a tevékenységükhöz kapcsolódóan szerzik meg, továbbá mezőgazdasági szövetkezetek, és az Államkincstár), amelyekre nem vonatkoznak a korlátozások. Kiemelendő, hogy a tulajdonszerzési korlátozások nem terjednek ki a gazdasági társaságok különválásával, átalakulásával, egyesülésével megvalósuló földtulajdonszerzésre sem.⁶³

Az 1 hektárnál nagyobb területnagyságú termőföldnek a belföldi és tagállami honosságú jogi személyek (pl. gazdasági társaságok, alapítványok, szövetkezetek) általi tulajdonszerzése engedélyhez kötött.⁶⁴ A termőföldszerzési engedélyt a KOWR főigazgatója adja ki a mezőgazdasági ingatlan eladója által kezdeményezett eljárásban. Az engedély az alábbi feltételek együttes teljesítéséhez kötött:

- a) az eladó bebizonyította, hogy nem állt fenn annak a lehetősége, hogy a mezőgazdasági ingatlan egyéni földműves részére kerüljön eladásra, kivéve azt az esetet, ha a tulajdonjog átruházása nem adásvétel jogcímén történik;
- b) a mezőgazdasági ingatlant szerző fél kötelezettséget vállal a mezőgazdasági tevékenység folytatására a szerzett ingatlanon;
- c) a mezőgazdasági ingatlan tulajdonszerzése nem vezet a mezőgazdasági földek túlzott koncentrációjához.⁶⁵

A *túlzott koncentráció* fogalma nem került meghatározásra a mezőgazdasági törvényben. A szakirodalom szerint a földek koncentrációját bármely jogcímén (tulajdonjog, élethosszig tartó haszonélvezeti jog, használati, haszonbérleti, bérleti

⁶³ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (3) bek. 11) pontja.

⁶⁴ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (4) bek. alapján. Ld. Jerzy BIELUK: Spółki prawa handlowego a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. *Studia Iuridica Lublinensia* 2017/1., 23–34. DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.23.

⁶⁵ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (4) bek. 1) pontja.

jog) használatban álló földek figyelembevételével kell vizsgálni.⁶⁶ A túlzott koncentráció megítélése kapcsán a jogszabály jelentős mérlegelési szabadságot biztosít a KOWR főigazgatója részére.⁶⁷

A 2019. április 26-i törvénymódosítás alapján a KOWR törvényi meghatalmazást kapott egy olyan elektronikus rendszer üzemeltetésére, amely alkalmas az eladásra szánt termőfölddel kapcsolatos hirdetések, illetve az ilyen hirdetésekre érkező vételi ajánlatok közlésére is.⁶⁸ Az elektronikus rendszer bevezetése azt a célt szolgálja, hogy az engedélyezési eljárásban lehetségessé váljon annak bizonyítása, hogy az érintett termőföld egyéni földműves részére történő eladására nem volt lehetőség. Az elektronikus rendszerre vonatkozó rendelkezések 2020. június 12-én léptek hatályba, a rendszer a <https://erolnik.gov.pl> címen elérhető.

Lengyelországban az alapítványok is – más jogi személyekhez hasonlóan – szerezhettek ingatlantulajdont. Az alapítvány, mint jogi személy az Országos Bírósági Nyilvántartásban van bejegyezve, amely gazdasági társaságokat is tart nyilván.⁶⁹ Az alapítványok termőföldtulajdon-szerzésére a fentebb felvázolt általános szabályok vonatkoznak.

3.1.4. Európai Unió kívüli jogi személyek

A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi törvényben a külföldi jogi személyek és a külföldi természetes személyek tulajdonszerzése közös szabályozás alá tartozik, ezért az Európai Unió kívüli állampolgárookra vonatkozó, fentebb tárgyalt engedélyezési feltételek és a törvényi kivételi kör a külföldi jogi személyekre is vonatkozik.

A 1920. március 24-i törvény személyi hatálya a gazdasági társaságokra és más jogi személyekre is kiterjed, pl. az alapítványokra, az egyesületekre, a szövetkezetekre, az egyházakra stb., amennyiben a székhelyük külföldön van.⁷⁰ A törvény olyan lengyelországi székhelyű jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra is vonatkozik, amelynek irányítását közvetlenül vagy közvetve külföldi állampolgár, külföldi székhelyű jogi személy, külföldi állampolgár vagy külföldi székhelyű jogi személy által a külföldi ország jogrendje alapján alapított jogi személyiséggel nem rendelkező társaság gyakorolja.⁷¹ Ezzel kapcsó-

⁶⁶ CZECH: Art. 2a..., 180. fejezet., Jakub HELKA: Obrót nieruchomości rolnymi z udziałem spółek prawa handlowego. In: *Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego* (red.: Dorota Łobos-Kotowska), Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice, 2019, 112.

⁶⁷ Dorota ŁOBOS-KOTOWSKA – Marek STAŃKO: Art. 2(a). In: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Dorota Łobos-Kotowska – Marek Stańko), Wolters Kluwer Polska, 2020, 2. fejezet.

⁶⁸ A mezőgazdasági törvény 4a. cikke.

⁶⁹ Az alapítványok jogi helyzetét és működési szabályokat, illetve az alapító okirat kötelező elemeit az alapítványokról szóló 1984. április 6-i törvény rögzíti: Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach, Dz.U. z 1984 r. Nr 21, poz. 97 a későbbi változásokkal.

⁷⁰ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (2) bek. 2. pontja 2) alpontja, ld. WEREŚNIAK-MASRI: i. m. 64.

⁷¹ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (2) bek. 2. pontja 4) alpontja.

latban kiemelendő, hogy a külföldi irányítású, de lengyel székhelyű jogi személyt a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény másképp kezeli, mint a lengyel irányítású (tulajdonú) jogi személyt. Az átláthatóság biztosítása érdekében a lengyel jogalkotó a 2016. december 2-i törvénymódosítással beiktatta az Országos Bírósági Nyilvántartásról szóló törvénybe azt a szabályt, amely szerint a cégbejegyzési kérelemhez (minden esetben), valamint a változásbejegyzési kérelemhez (amennyiben a változásbejegyzés az üzletrész vagy részvény átruházásához, illetve a tagjegyzék változásához kapcsolódik) csatolni kell az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a gazdasági társaság külföldi személynek minősül-e a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény értelmében.⁷²

Alapesetben a külföldi jogi személy földtulajdonszerzéséhez két külön engedély szükséges, egyrészt ingatlanszerzési engedély a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 1920. évi törvény alapján, másrészt pedig termőföldszerzési engedély a 2003. évi mezőgazdasági törvény rendelkezései alapján – ez utóbbi ugyanis főszabályként engedélyhez köti a jogi személy általi termőföld szerzését.

A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény értelmében nem csak a közvetlen tulajdonszerzés kötött engedélyhez. A belügyminiszter engedélyéhez kötött a külföldi jogi személy részére történő üzletrész vagy részvény átruházása is, ha olyan lengyelországi székhelyű gazdasági társaságnál valósul meg, amely Lengyelország területén található ingatlan tulajdonosa vagy élethosszig tartó hasznélvezetének jogosultja, ha az átruházás következtében a lengyel gazdasági társaság ellenőrzött társasággá válna.⁷³ Gyakorlatban az üzletrész/részvény átruházási szerződés közokiratba való foglalásakor a közjegyző ellenőrzi, hogy a törvényi feltételek megvalósulnak-e.⁷⁴ Köteles megtagadni a közreműködését, ha közreműködését olyan jogügyletnek kéri, amely jogszabályba ütközik.⁷⁵ Ezen túlmenően a közjegyző köteles 7 napon belül továbbítani a belügyminiszter részére azt a közjegyzői okiratot,

⁷² Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz.U. z 1997 r. Nr 12, poz. 769 a későbbi változásokkal, 19c. cikke. Abban az esetben, ha a társaság külföldinek minősül, a cégbejegyzési vagy változásbejegyzési kérelemhez mellékelni kell egy olyan nyilatkozatot is, amelyből kiderül, hogy a társaság rendelkezik-e Lengyelországban ingatlantulajdonnal vagy ingatlan élethosszig tartó hasznélvezeti joggal.

⁷³ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 3e. cikk (1) bek. alapján. Az engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell többek között a külföldi személy megjelölését, jogi személy esetén a képviselő és a tagok/résztvényesek adatait, valamint az őket megillető szavazati jog mértékét, a lengyel gazdasági társaság megjelölését, amelyben a külföldi személy üzletrészt/részvényt kívánt megszerezni, továbbá a képviselő és a tagok/résztvényesek adatait, illetve a lengyel társaság tulajdonában vagy az élethosszig tartó hasznélvezetében levő ingatlanok pontos megjelölését, valamint az üzletrész/részvény átruházásával kapcsolatos jogügylet adatait, feltételeit. Az engedélyezési eljárásban benyújtandó dokumentumok és adatok körét a belügyminiszter 2012. június 20-i rendelete szabályozza: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r., poz. 729).

⁷⁴ Ld. a közjegyzői törvény (Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, Dz. U. z 1991 r. Nr 22, poz. 91 a későbbi változásokkal) 92. cikk 1. § 4a) pontja, 95c. cikk 2. § 9) pontja, 99. cikk 3. §-a.

⁷⁵ A közjegyzői törvény 81. cikke.

amely alapján a külföldi személy tagja, illetve részvényese lett olyan gazdasági társaságnak, amely Lengyelországban ingatlan tulajdonjoggal rendelkezik.⁷⁶

3.2. Földszerzési maximumok

A 2016. évi törvénymódosítás birtokmaximumot vezetett be a mezőgazdasági törvénybe, amelynek értelmében a megszerezni kívánt termőföld területnagysága a szerző személy családi gazdaságának részét képező más termőföldek területnagyságával együtt nem haladhatja meg a 300 hektárt.⁷⁷ A 300 ha birtokmaximum a mezőgazdasági hasznosítású területekre vonatkozik, amely az egész mezőgazdasági ingatlan területnagyságától eltérő (kisebb) mértékű lehet.⁷⁸ A birtokmaximum szempontjából figyelembe kell venni a szerző személy használatában és birtokában bármely jogcímmel álló földeket, ideértve a tulajdoni jogot, élethosszig tartó haszonélvezeti jogot, használati, haszonbérleti és bérleti jogot is.⁷⁹

A birtokmaximum előírásait nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a termőföld tulajdonszerzése a törvényben előírt kivételi körbe tartozik, amely kivételek kizárják az egyéni földművesre vonatkozó követelmény és földszerzési maximum alkalmazását.

3.3. Az elővásárlási jogok rendszere

Az elővásárlási jogok rendszerét a mezőgazdasági törvény 3. és 3a. cikke szabályozza, azzal, hogy az előbbi cikk a termőföldtulajdon átruházására vonatkozik, utóbbi pedig olyan gazdasági társaságban bekövetkező részvény- vagy üzletrész-átruházásra, amely termőföld tulajdonosa. A mezőgazdasági törvénynek az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően kell alkalmazni az élethosszig tartó haszonélvezeti jog átruházására⁸⁰, valamint a mezőgazdasági gazdaság tulajdonjogának átruházására is.⁸¹

A mezőgazdasági ingatlan eladása esetén elővásárlási jog illeti meg az ingatlan haszonbérletjét, a következő feltételek együttes megléte esetén: (1) a haszonbérleti szerződést olyan írásbeli formában kötötték meg, amely hiteles keltezési időt tartalmaz és a megkötéstől számított legalább három éven keresztül gyakorolták a haszonbérleti jogot, (2) a megvásárolt mezőgazdasági ingatlan a haszonbérlet családi gazdaságához tartozik. A mezőgazdasági gazdaság tulajdonátruházása esetén a haszonbérlet csak abban az esetben jogosult elővásárlási jog gyakorlására, ha az egész mezőgazdasági gazdaságra terjedő haszonbérleti joggal rendelkezik, a fenti feltételek teljesítése mellett.⁸²

⁷⁶ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 8a. cikk (1)–(3) bek.

⁷⁷ A mezőgazdasági törvény 2a. cikke (2) bek.

⁷⁸ CZECH: Art. 2a... 26. fejezet.

⁷⁹ Uo. 27. fejezet.

⁸⁰ A mezőgazdasági törvény 2c. cikke alapján.

⁸¹ A mezőgazdasági törvény 4a. cikke alapján.

⁸² A mezőgazdasági törvény 4a. cikke.

Az elővásárlási jog gyakorlására az értesítéstől számított egy hónap áll rendelkezésre.⁸³ Az elővásárlásra jogosult személy hiányában, illetve abban az esetben, ha az előírt határidőben a jogosult nem él az elővásárlási joggal, az elővásárlási jog a törvény erejénél fogva a KOWR-ot és ez által az Államkincstárt illeti meg.⁸⁴ A KOWR felé értesítési kötelezettség a föld eladóját terheli, akinek a feltételes adásvételi szerződés megkötését követően haladéktalanul kell értesítenie a hatóságot.⁸⁵

A törvény egy kivételi kört határoz meg a haszonbérlet és a KOWR-ot megillető termőföld-elővásárlási jog alól. A kivételi kör többek között azokra az esetekre terjed ki, amikor a termőföld tulajdonát közeli hozzátartozó, a területi önkormányzat vagy az Államkincstár, továbbá a folyékony üzemanyagok továbbítására jogosult állami tulajdonú gazdasági társaság, illetve az energia-, gáznemű üzemanyagok és kőolajágazatban külön törvény alapján működő gazdasági társaság szerzi meg. Az ugyanazon egyházon belül működő egyházi jogi személyek közötti termőföld-tulajdon-átruházása esetén a haszonbérlet és a KOWR-ot nem illeti meg az elővásárlási jog. Továbbá nem kell alkalmazni az elővásárlási jogra vonatkozó előírásokat abban az esetben sem, ha a termőföldtulajdon átruházására a KOWR által kiadott termőföldszerzési engedély alapján kerül sor.⁸⁶

A jogszabály elővásárlási jogot biztosít a KOWR-nak üzletrész vagy részvény átruházása esetén, amennyiben az érintett gazdasági társaság 5 hektár vagy nagyobb terület nagyságú termőföld tulajdonosa vagy élethosszig tartó haszonélvezet jogosultja.⁸⁷ Erre tekintettel az üzletrész vagy részvény átruházása kizárólag a függő hatályú (feltételes) szerződés alapján valósulhat meg érvényesen, amennyiben a jogosult (KOWR) nem gyakorolja az elővásárlási jogát a jogszabály által előírt határidőben. Az elővásárlási jog jogosultját annak a társaságnak kell értesítenie, amelynek az üzletrésze vagy részvénye eladásra kerül.⁸⁸ Az értesítést a feltételes szerződéssel és egyéb kötelező dokumentumokkal (pl. tulajdoni lap, tagjegyzék, létesítő okirat, mérleg és eredménykimutatás) együtt a gazdasági társaság székhelye szerinti illetékes KOWR kirendeltségén kell benyújtani. Érdemes megjegyezni, hogy az üzletrész és a részvény elidegenítésével kapcsolatos elővásárlási jog a korlátolt felelősségű társaság, illetve a részvénytársaság vonatkozásában került előírásra, és nem érinti az egyéb jogi személyekben (pl.: alapítványban, egyesület-

⁸³ A Polgári törvénykönyv 598. cikke 2. §-a. A Legfelsőbb Bíróság joggyakorlata szerint a mezőgazdasági törvényben rögzített, a termőföld vásárlására vonatkozó elővásárlási jogra alkalmazni kell a Polgári törvénykönyv rendelkezéseit: A Legfelsőbb Bíróság 2009. január 14-i határozata (Postanowienie Sądu Najwyższego z 14. 01. 2009 r.), IV CSK 344/08, a Legfelsőbb Bíróság 2018. szeptember 21-i ítélete (Wyrok Sądu Najwyższego z 21. 09. 2018 r.), V CSK 540/17.

⁸⁴ A mezőgazdasági törvény 3. cikk (4) bek.

⁸⁵ A Polgári törvénykönyv 598. cikke 1. §-a alapján. Ld. bővebben: Tomasz CZECH: Art. 3. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Tomasz Czech), Wolters Kluwer Polska, 2020, 54. fejezet.

⁸⁶ A mezőgazdasági törvény 3. cikk (5) bek. 2) pontja.

⁸⁷ A mezőgazdasági törvény 3a. cikk (1) bek.

⁸⁸ A KOWR honlapján található tájékoztató szerint: <https://www.kowr.gov.pl/ukur/pierwokup-i-nabycie/spolki-kapitalowe-pierwokup-i-nabycie-udzialow-akcji>, 2020. október 14.

ben, betéti társaságban) bekövetkező tulajdonosi változásokat.⁸⁹ Az államot megillető, az üzletrészek vagy részvények átruházására vonatkozó elővásárlási jog nem gyakorolható olyan lengyelországi ingatlantulajdonnal rendelkező gazdasági társaság esetén, amelynek székhelye külföldön van.⁹⁰ Ezen túlmenően az elővásárlási jog előírásai nem vonatkoznak a törvényben rögzített kivételi körre.⁹¹

3.4. A hatósági engedélyezés rendszere

A lengyel földforgalmi rezsim két egymástól független engedélyezési eljárást szabályoz. Az egyiket – a termőföldszerzési engedélyt – a mezőgazdasági törvény, a másikat – az ingatlanszerzési engedélyt – a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény szabályozza.

A mezőgazdasági törvény értelmében nem egyéni földműves részére történő, illetve a jelen tanulmány korábbi részeiben tárgyalt kivételi körbe nem tartozó termőföldtulajdon átruházása hatósági engedélyhez kötött. Az ingatlanszerzési engedélyt a KOWR főigazgatója adja ki a kezdeményező fél kérésére, másodfokon pedig a vidékfejlesztési miniszter jár el.⁹² Az engedélyezési eljárás alatt az eljáró hatóság a kérelemhez csatolt igazoló dokumentumok alapján vizsgálja, hogy a törvényben rögzített valamennyi szerzési feltétel teljesül-e.⁹³ A mezőgazdasági törvény rendelkezései alapján kiadott ingatlanszerzési engedély érvényességi ideje nem korlátozott.

A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvényben előírt engedélyezési eljárásra akkor kerülhet sor, amennyiben Lengyelország területén található ingatlan, így a termőföld is, tulajdonát külföldinek minősülő természetes vagy jogi személy kívánja megszerezni, és az ilyen tulajdonszerzés nem esik a jelen tanulmány korábbi részeiben tárgyalt törvényi kivételek alá. A külföldi jogi személy vagy külföldi állampolgár ingatlanszerzésével kapcsolatban a belügyminiszter jár el, azonban az engedély kiadásával szemben a honvédelmi miniszter, a mezőgazdasági ingatlanok esetén pedig a mezőgazdasági és vidékfejlesztési miniszter kifogást támaszthat az értesítéstől számított 14 napon belül, amely határidő indokolt esetben 2 hónapig meghosszabbítható.⁹⁴ Az engedélyezési kérelemhez a külföldi személy köteles csatolni a törvényi feltételek teljesítését igazoló okiratokat, illetve egyéb dokumentumokat, amelyek lehetővé teszik annak a bizonyítását, hogy az ingatlan tulajdonszerzése szabályszerűen valósul meg.⁹⁵ Az ingatlanszerzési engedély a kiadásától számított 2 évig érvényes.⁹⁶

3.5. Egyéb korlátozások

⁸⁹ Tomasz CZECH: Art. 3(a) Prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Tomasz Czech), Wolters Kluwer Polska, 2020, 2. fejezet.

⁹⁰ Uo. 4. fejezet.

⁹¹ A mezőgazdasági törvény 3a. cikk (2) bek.

⁹² A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (5) bek.

⁹³ A mezőgazdasági törvény 2a. cikk (5c) bek.

⁹⁴ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1. cikk (1) bek.

⁹⁵ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 1a. cikke (4) bek.

⁹⁶ A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény 3 cikk (2) bek.

A lengyel földforgalmi rezsimben a mezőgazdasági földterületek megóvását és céljának megfelelő hasznosítását – az előzőekben tárgyalt korlátozó rendszeren kívül – a családi gazdálkodáson alapuló termelési struktúrának alkotmányos szintre való emelése, illetve a művelés alóli kivonás szigorú szabályozása segíti.

Ahogy ez már korábban is említésre került, a lengyel alkotmány 23. cikke értelmében az állam mezőgazdasági rendszerének alapját a családi gazdaság képezi. A mezőgazdasági törvény alapján, a családi gazdaság olyan, az egyéni földműves által üzemeltetett mezőgazdasági gazdaság, amelyben a mezőgazdasági hasznosítású területek nagysága nem haladja meg a 300 hektárt.⁹⁷ Továbbá, a mezőgazdasági törvény preambulumban meghatározottak szerint a törvényi szabályozás célja a családi gazdaságok fejlesztése és védelmük megerősítése, és ezáltal Lengyelország termőföldállománya megfelelő hasznosításának és az állampolgárok élelmiszerbiztonságának biztosítása, illetve a fenntartható mezőgazdaság támogatása. Habár az alaptörvény és a mezőgazdasági törvény szabályozásában megjelenik a családi gazdaság fogalma, a törvény nem szabályozza a családi gazdaságok jogállását.⁹⁸ A lengyel alkotmánybíróság értelmezése szerint a „családi gazdaság” az egy család tulajdonában álló mezőgazdasági gazdaságot jelenti.⁹⁹ Egy egyéni földművesnek csak egy családi gazdasága lehet.¹⁰⁰

A mezőgazdasági hasznosítású ingatlan földművelés alóli kivonása főszabály szerint kizárólag előzetes hatósági engedély alapján lehetséges.¹⁰¹ Ettől eltérő intézmény a lengyel jogban a mezőgazdasági ingatlannak nem mezőgazdasági ingatlanná nyilvánítása, amely változást a helyi területrendezési tervben kell átvezetni, és amely – az I–III. osztályozású termőföldre vonatkozóan – a vidékfejlesztési miniszter engedélyéhez kötött.¹⁰²

Következtetések

A lengyel jogalkotó számos olyan törvényi intézkedést hozott, amely a termőföld tulajdonszerzésének és a földtulajdon szabad áramlásának jelentős korlátozásához vezetett, mind a külföldiek ingatlanszerzését, mind pedig a belföldi és külföldi jogi

⁹⁷ A mezőgazdasági törvény 5. cikk (1) bek.

⁹⁸ Erre a hiányosságra a jogi szakirodalomban is utaltak: Zygmunt TRUSZKIEWICZ: O własności rolniczej w kontekście zmian w obrocie własnościowym prywatnymi gruntami rolnymi. *Studia Iuridica Agraria* tom XV, 2017, 253.

⁹⁹ A lengyel alkotmánybíróság 2014. május 7-i ítélete (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 maja 2014 r.), K 43/12(), 4.2.4. pontja.

¹⁰⁰ CZECH, Art. 2a... 30. fejezet.

¹⁰¹ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 a későbbi változásokkal, 11. cikk. Az engedély előzetes jellegére a lengyel közigazgatási bíróságok joggyakorlata is utal, lsd. pl. a Łódź-i Közigazgatási Törvényszék 2012. november 8-i ítélete (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 8 listopada 2012 r.), II SA/Łd 598/12.

¹⁰² Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, 7. cikk. A művelés alóli kivonás és a mezőgazdaság ingatlannak nem mezőgazdasági ingatlanná nyilvánítása közötti különbségek a bírósági joggyakorlatban kerültek kifejtésre, ld. pl. a Krakkói Közigazgatási Törvényszék 2019. április 26-i ítélete (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 26 kwietnia 2019 r.), II SA/Kr 172/19.

személyek ingatlan-tulajdonszerzését illetően. A mezőgazdasági törvény 2019. április 26-i módosításával kapcsolatos jogalkotói indokolásban olvasható, hogy a 2016-ban bevezetett korlátozó intézkedések sikeresen megakadályozták az olyan személyek általi termőföldszerzést, akik befektetési vagy spekulatív céllal vásárolták volna lengyel termőföldet anélkül, hogy a termőföld mezőgazdasági hasznosításban tartása biztosított lett volna.¹⁰³ A mezőgazdasági törvénynek 2016-ban bekövetkezett módosítása óta a termőföldforgalom jellemzően egyéni földművesek között valósul meg.¹⁰⁴

Habár az általános lengyel fölforgalmi rezsím egyértelműen az egyéni földműves termőföld-tulajdonszerzését preferálja, a lengyel jogalkotó nem vezette be a jogi személyek tulajdonszerzési tilalmát, ahogy ezt a magyar jogalkotó tette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben. Helyette a nem egyéni földművesek termőföldszerzését hatósági engedélyhez kötötte. A hatósági engedélyezésen túl, a mezőgazdasági törvény elvásárlási jogot ír elő az állam részére a termőföldtulajdon átruházásánál, valamint a jogi személy földtulajdonlásához kapcsolódó *share deal*-nél (részvény- vagy üzletrész-átruházás eseténél) is.

A külföldi jogi és természetes személyek általi ingatlanszerzést a vonatkozó törvény főszabály szerint miniszteri engedélyhez köti – kivéve az EU/EGT-állampolgárok ingatlanszerzését. A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény alapján a belügyminiszter nyilvántartást vezet a külföldi személyek által szerzett ingatlanokról, illetve részvényekről és üzletrészekről. A nyilvántartás az EU/EGT-állampolgárok tulajdonszerzésével kapcsolatos adatokat is tartalmazza. A nyilvántartásban található adatok alapján a belügyminisztérium évente átfogó elemzést és jelentést készít, amelyet közzétesz a honlapján.

Az ingatlan tulajdonjog átruházásával kapcsolatban kiemelendő, hogy Lengyelországban az ingatlan adásvételi szerződés kizárólag a közjegyző közreműködésével, a közjegyzői okiratba foglalással valósulhat meg. A közjegyző, mint az állam nevében eljáró, közbizalommal felruházott személy, teljes pártatlanság mellett biztosítja az ingatlanügyletek és a forgalmi viszonyok biztonságát.

Felhasznált irodalom

- [1] ANDRÉKA Tamás – OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése. *Magyar Jog* 2017/7–8., 410–424.
- [2] Patrycja BARTOSZ-BURDIK – Natalia BIELIŃSKA: *Obrót nieruchomościami rolnymi w polskim systemie prawnym – dawniej i dziś*. <https://www.temidi>

¹⁰³ A Kormánynak *A mezőgazdasági rendszer alakításáról szóló törvények valamint egyes törvények módosításáról szóló javaslata*, Indoklás. 2019. március 3., Druk nr 3298, 3. o. A törvényjavaslat – lengyel nyelven – az alábbi honlapon tekinthető meg: <https://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/druk.xsp?documentId=4AFFFA5CB644D5C3C12583C40030F6F0>, 2020. október 14.

¹⁰⁴ Uo. 2. Vö. NIK, *Obrót nieruchomościami rolnymi*, 76.

- um.pl/artykul/obrot_nieruchomosciami_rolnymi_w_polskim_systemie_praw_nym_dawniej_i_dzis-5536.html, 2020. október 14.
- [3] Jerzy BIELUK: Spółki prawa handlowego a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. *Studia Iuridica Lublinensia* 2017/1., 23–34., DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.23.
- [4] Csilla CSÁK: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2010/9., 20–31.
- [5] Csilla CSÁK – Bianka KOCSIS – Anikó RAISZ: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2015/19., 32–43.
- [6] Tomasz CZECH: Art. 2(a) Warunki nabycia nieruchomości rolnej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego Komentarz* (red.: Tomasz Czech): Wolters Kluwer Polska, 2020 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [7] Tomasz CZECH: Art. 3. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Tomasz Czech), Wolters Kluwer Polska, 2020 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [8] Tomasz CZECH: Art. 3(a) Prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej. In: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Tomasz Czech): Wolters Kluwer Polska, 2020 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [9] Tomasz CZECH: Art. 6. Rolnik indywidualny. In: *Kształtowanie ustroju rolnego Komentarz* (red.: Tomasz Czech), Wolters Kluwer Polska, 2020 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [10] Jakub HEŁKA: Obrót nieruchomościami rolnymi z udziałem spółek prawa handlowego. In: *Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego* (red.: Dorota Łobos-Kotowska): Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice, 2019, 105–120.
- [11] KOROM Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái. *Gazdálkodás* 2010/3., 344–350.
- [12] 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.

-
- [13] KOROM Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételének bírálata. *Magyar Jog* 2011/3., 152–159.
- [14] Elżbieta KLAT-GÓRSKA: Art. 4(a). In: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Elżbieta Klat-Górska), Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2013 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [15] KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről. In: *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014* (szerk.: Szalma József), Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 120–173.
- [16] Dorota ŁOBOS-KOTOWSKA–Marek STAŃKO: Art. 2(a). In: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz* (red.: Dorota Łobos-Kotowska – Marek Stańko), Wolters Kluwer Polska, 2020 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [17] 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* 2017/23., 91–116.
- [18] István OLAJOS – Ágnes JUHÁSZ: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use. *Journal of Agricultural and Environmental Law* 2018/24., 164–193.
- [19] Władysław PAWLAK: Art. 55(3). In: *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów* (red.: Jacek Gudowski), System Informacji Prawnej Lex, 2018 (a lengyel jogi adatbázisban hozzáférhető elektronikus dokumentum, nem rendelkezik oldalszámozással).
- [20] RAISZ Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica XXXV*, 2017, 434–443.
- [21] Anikó RAISZ: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law* 2017/1., 69., 73–74.
- [22] SZILÁGYI János Ede: Az európai jog és a magyar mezőgazdasági földek forgalmának szabályozása, *Agrár- és Környezetjog* 2017, 23, 165–181.
- [23] SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések, *Miskolci Jogi Szemle* 12. évfolyam (2017) különszám, 107–124.
- [24] Izabela WEREŚNIAK-MASRI: Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Zezwolenie i zgoda – problem podwójnej regulacji. In: *Współczesne*

problemy prawa rolnego i żywnościowego (ed.: Dorota Łobos-Kotowska), Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice, 2019, 59–71.

- [25] VARGA Zoltán: A helyi földbizottság szerepe a közigazgatási perben – A helyi földbizottság eljárásjogi evolúciója, az ügyféli minőség és a keresetösségi jog vizsgálata a közigazgatási perben. *Kodifikáció és közigazgatás* 2017/2., 70–85.
- [26] Zygmunt TRUSZKIEWICZ: O własności rolniczej w kontekście zmian w obrocie własnościowym prywatnymi gruntami rolnymi. *Studia Iuridica Agraria* tom XV, 2017, 235–262.