

Dr. Kozma Ágota

A külföldiek termőföldszerzésének korlátai és azok következményei

Bevezetés

A Magyar Alkotmány (1949. évi XX. törvény) 13. §-a mindenki számára biztosítja a tulajdonhoz való jogot. A Polgári Törvénykönyv¹ azonban lehetőséget biztosít arra is, hogy bizonyos esetekben a tulajdonszerzés, illetve a tulajdonlás korlátozásra kerüljön. A korlátozás bizonyos esetekben a totális korlátozásig, vagyis a tulajdonszerzés kizárásáig is elmehet. Ennek azonban szigorú feltételei vannak. A tulajdonszerzési korlátokat azonban nemcsak a Ptk.-ban találunk, hanem például a termőföldre vonatkozóan a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben² is.

Magyarország európai uniós csatlakozása során a csatlakozási szerződésben másik hét vele együtt csatlakozó állammal együtt lehetőséget kapott arra, hogy termőföldterületeire a tőke szabad mozgására vonatkozó szabályozás egy időre, egyelőre a csatlakozástól számított hét évre korlátozható, illetve bizonyos esetekre kizárható maradjon. Sőt, a Csatlakozási szerződés X. mellékletének 3. pont (2) alpont utolsó bekezdése lehetőséget biztosított Magyarországnak arra, hogy „ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre arra nézve, hogy az átmeneti időszak lejártával Magyarországon a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki vagy ennek kialakulása fenyeget, a Bizottság Magyarország kérelmére határozatot hoz az átmeneti időszak legfeljebb három évre történő meghosszabbításáról.”³ A Csatlakozási okmány arra ad lehetőséget, hogy a csatlakozás előtti korlátozást tartsuk fenn, arra azonban nem ad lehetőséget, hogy a meglévő szabályozást szigorítsuk.

Tanulmányomban a jelenlegi törvényi szabályozást, illetve a tilalom hatására létrejött helyzetet mutatom be.

A termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési korlát

„Termőföld az a földrészet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.”⁴ Az előbbi művelési ágakat az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (1997. évi CXLI. törvény) is ugyanígy határozza meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény azonban a **tanya** művelési ágat nem ismeri, azt csak a Tft. határozza meg: A tanya a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülethozzá tartozó és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese.

Személyi körben jelenleg csak magyar állampolgárok juthatnak termőföld tulajdonjogához, azonban – menynyiségi korláttal – belföldi jogi személyek, külföldi állampolgárok és külföldi jogi személyek általánosságban nem. A külföldi fogalmát a Tft. a következőképpen határozza meg: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt, illetve a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.⁵

Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona⁶ értékű termőföld legyen. A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója⁷ tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

1 továbbiakban PTK

2 továbbiakban Tft

3 Csatlakozási Szerződés X. mellékletének 3. pont 2. alpontja

4 Tft. 2.§

5 Tft. 3§ b, c

6 továbbiakban AK

7 PTK 685§ b: közeli hozzátartozók: a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, bejegyzett élettársa, a jegyes, a házastárs, a bejegyzett élettárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa, bejegyzett élettársa;

A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Ez alól a tagállami állampolgárok esetében a következő kivételekkel lehetséges a tulajdonszerzés:

- a.) aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet,⁸
- b.) önálló ingatlanként (földrésztként) legfeljebb 6000 m területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó szabályok szerint szerezheti meg.⁹

A nem tagállami állampolgárok esetében csak az utóbbi megszerzésére van lehetőség.

A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítania, másrészt – a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket – teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia. A tulajdonszerzési képesség bizonyításához a következő hatósági igazolásokat kell beszereznie a tagállami állampolgárnak:¹⁰

- a) az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon;
- b) a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgárnak tartózkodási engedélyt, illetőleg az ez iránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást;
- c) a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványt arról, hogy a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében, saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.

Tehát az a tagállami külföldi állampolgár, aki a fentiek alapján bizonyítani tudja, hogy jogszerűen tartózkodik Magyarországon és mezőgazdasági tevékenységet folytat hazánkban, megszerezheti termőföld tulajdonjogát – de ő is csak addig, amíg a fenti feltételeknek megfelel. Amennyiben a tagállami állampolgár körülményeiben változás következik be, úgy köteles vagy a körülményeken úgy változtatni, hogy továbbra is eleget tudjon tenni a követelményeknek, vagy pedig el kell idegenítenie az ingatlant. A közigazgatási hivatal az engedélyhez szükséges feltételeket bármikor ellenőrizheti. Az ellenőrzés után a közigazgatási hivatal felhívja a tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonosra bírságot szab ki, amely a termőföld szerzőskori aranykorona-érték húszszereztes szorzatának megfelelő forintösszeg. A bírság mindaddig kiszabható, amíg a jogellenes állapot megszüntetésére nem kerül.

A gazdaság reakciója a korlátozásra

A Tft. hatálybalépése után akadtak külföldiek és belföldiek is, akik nagy érdeklődést mutattak a termőföld iránt. A külföldiek egy része termelési céllal keresték a termőföldet, más részük pedig „hobbikertek” után érdeklődött. Akik a termőföldet termelési céllal keresték, többnyire Ausztriából érkeztek, egy kis hányaduk Dániából és Hollandiából és egy igen csekély részük a többi uniós országból. Ezek a befektetők megfelelő tőkével rendelkezve olyan ingatlanokat kerestek, melyek egybefüggő, egymáshoz közeli területek, több hektár nagyságúak. A hobbikertek kedvelői nyugodt, csöndes helyen kerestek 1000 m² nagyság körüli területeket, általában szőlőhegyet vagy kis gyümölcsöst. Ezeket a helyeket a befektetők legtöbbször a Balaton északi partján, vagy a Zalai-dombságban vagy a Mecsekben találták meg. A külföldiek egy része nagyobb területre vágyott, de nem azért, hogy ott mezőgazdasági termelésbe kezdjen vagy az ingatlant spekulációs céllal szerezze meg, hanem egyszerűen csak nagyobb szabadságot, nagyobb teret szeretett volna maga körül. Ők voltak azok, akik nagy érdeklődést mutattak a tanya iránt. A tanya körüli termőföldet nagyon gyakran ingyenes használatba adták, vagy még a tulajdonosok fizettek azért a „bérlőnek”, hogy művelje a földet.

A befektetők másik csoportja, a hazai befektetők, nem mindig azzal az indítattal vásárolt termőföldet, hogy azt saját maga megművelje. A cél nagyon sok esetben a spekuláció: művelési szándék nélkül termőföld megszerzése egy későbbi időpontban nagy haszonnal való továbbadása céljából. Ezek a befektetők vagy bérbe adják a területeket, vagy még azt sem teszik meg. Az utóbbi esetben messziről felismerhetők ezek a termőterületek: vagy gazosak, vagy évente egyszer beszántásra kerülnek és nem terem bennük semmi.

Fontosnak tartom elválasztani a három befektetőtípust. Mindegyiknek más-más hatása van a magyar mezőgazdaságra, illetve a mezőgazdasággal hivatásszerűen foglalkozókra. A több hektárt megszerezni vágyók (akár külföldi, akár belföldi) vagy ténylegesen mezőgazdasági termeléssel szerettek volna foglalkozni, vagy spekulációs céllal kívánták a földet megszerezni, esetleg spekulációs indokkal uniós támogatások igénybevételére. A másik

⁸ Tft. 7.§

⁹ Tft. 8.§

¹⁰ Tft. 8/A.§

típusú befektetőnek (hobbikertek) nincs hatása a mezőgazdaságra, hiszen a tulajdonosok (vevők) nem akartak/akarnak piacra termelni, maximum csak saját ellátásra. Ezen ingatlanoknak jót tett/tenne a tulajdonosváltás. Az idős magyar eladók vagy örököseik nem foglalkoztak ezekkel a szőlőhegyekkel pontosan azért, mert nem lehetett azokat gazdaságosan művelni. A rendszerváltás előtt nagyon jó volt egy kis kert, egy kis szőlő – státuszszimbólum volt borospincével rendelkezni. Azonban amikor már mindenkinek lehetett termőföldje és az élettér a faluról a városba helyeződött át, már teherré váltak az ilyen ingatlanok. A vevők – legyenek magyar állampolgárok vagy külföldiek – felvirágzást, újraéledést jelentettek ezeknek a településeknek.

Amikor a külföldi állampolgárok már nem szerezhettek jogszerűen termőföldet, (általában) az ingatlanközvetítők, az eladók „megoldásokat” kerestek a további értékesítésre. Nyilvánvaló, hogy a jogszabályba ütköző szerződés megkötéséhez is két fél kell, azonban a magyar eladóknak és tanácsadóiknak helyzeti és nyelvi előnyük volt.

A tiltás megkerülésére számos „trükk” lehetséges. Azokat a szerződéseket, melyek a jogszabály megkerülésére szolgálnak, zsebszerződésnek nevezte el a köznyelv. A fogalom jogszabályban nem került részletesen definiálásra. Ennek egyik oka, hogy egy-egy szerződésről csak az eset összes körülményeit figyelembe véve lehet kimondani, hogy azt a jogszabály megkerülésére kötötték-e meg a felek. Ha a szakirodalmi meghatározásokat össze akarjuk foglalni, akkor a zsebszerződéseket a következők szerint definiálhatjuk: A jogszabály megkerülésére vagy megkerülésével kötött szerződéseket zsebszerződésekként hívjuk. A zsebszerződés nem magyar specialitás és nem magyar találmány. Például a termőfölddel kapcsolatban 1974-ben az osztrákoknál is találkozunk a zsebszerződésekkel. Érdekességképpen megjegyzem, hogy egy zsebszerződéses termőföldvásárlás esete eljutott az Európai Unió Bírósága elé is,¹¹ ahol a Bíróság a szerződés semmisségének megállapítását túlzónak találta, elégségesnek tartotta volna a pénzbüntetés kiszabását is.¹²

A zsebszerződés a termőföld vonatkozásában azt jelenti, hogy a termőföld tulajdonjogát olyan személyek szerzik meg, akiknek szerzőképessége kizárt, vagy az olyan mértékű termőföldszerzés, amely a szerzőképes személyek belföldi (természetes személyek) tulajdonát képezhető területmértéket vagy aranykorona-értéket meghaladja. Így nemcsak külföldi állampolgárok kötnek zsebszerződéseket, hanem a magyar állampolgárok is.

A leggyakrabban használt módszerek a jogszabályok megkerülésére – a teljesség igénye nélkül – a következők: adásvételi szerződés dátum és földhivatali benyújtás nélkül, ajándékozási szerződés, csereszerződés, előszerződés, haszonbérleti szerződés 100 évre, bérleti szerződés, ingyenes bérlet, végrendelet, öröklési szerződés, tartási szerződés, mezőgazdasági termelést folytató gazdasági társaságban részesedés megszerzése, stróman.

A következő fejezetekben a jogszabályok megkerülésére használt szerződések közül mutatok be néhányat. Jelenleg senki sem tudja megmondani, hogy mennyi ingatlanra vonatkozóan lapulnak a zsebben szerződések. Egyes becslések, mint például az osztrák mezőgazdasági kamara szerint kb. 600.000 hektár termőterület van külföldiek használatában, míg más források¹³ egymillió hektárról beszélnek, mely külföldiek vagy magyar állampolgárok számára zsebszerződésekkel van biztosítva. Azonban ebben a területben benne vannak azok a területek is, melyeket legálisan, földhivatali nyilvántartásba vetten művelnek tagállami állampolgárok vagy tagállami állampolgár részvételével működő gazdasági társaságok, illetve magyar állampolgárok. Véleményem szerint a valós számot sohasem lehet megtudni, mivel a felek olyan szoros érdekkapcsolatban vannak egymással, hogy a jogellenesség bizonyítása kívülállónak lehetetlen. Voltak kísérletek 2000 elején arra, hogy állampolgári bejelentések alapján eljárások induljanak szerződés érvénytelenségének megállapítása ügyében, azonban a perek száma az elvárásoktól messze elmaradt.

Adásvételi szerződés

Az ingatlan adásvételi szerződésének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.¹⁴ Az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek megállapodásukat közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják, kivéve, ha ezt külön jogszabály írja elő: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, illetve a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet a tulajdonosváltás bejegyzéséhez előírja a közokiratot vagy a teljes bizonyító erejű magánokiratot, mely utóbbit ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni. Az ügyvédi ellenjegyzés az ügyvéd előtti aláírást (időpont megjelölésével) jelenti. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény azonban előírja az ügyvédek számára, hogy csak olyan okiratot láthatnak el ellenjegyzé-

11 C-213/04 ítélet

12 A német vevő elmulasztotta a hatóságoknak a szerzést követő két éven belül az adásvételt bejelenteni, szankcióként az eredeti állapot helyreállítását rendelte el az osztrák nemzeti bíróság. A bejelentés azért maradt el, mert az adásvétel megkötésekor (1974) még német állampolgárok nem vásárolhattak ingatlant Ausztriában.

13 Kocsis György: Sohasé mondd, hogy soha. In: HVG 2010.04.23. 63. oldal

14 Ptk. 365.§ (3) bekezdés

sükkel, melyet maguk készítettek, vagy a készítésben közreműködtek. Amennyiben más által készített okiraton végeznek ellenjegyzést, azt az okiratnak tartalmaznia kell.

Termőföldre vonatkozóan készültek dátum nélküli szerződések. A felek (vagy az ügyvéd) nem írt az adásvételi szerződésre dátumot, így, ha majd a vevő megszerezheti a birtokot 2011-ben, akkor a feleknek majd csak a dátummal kell kiegészíteniük a szerződést, és már be is adhatják a földhivatalhoz bejegyzésre – addig azonban nem. Ebben az esetben azonban érvénytelen szerződésről beszélhetünk, hiszen az ügyvédi ellenjegyzés nem megfelelő. És ki tudja, hogy az 1994-ben aláírt és dátummal el nem látott szerződés felei megérik-e 2011. évet (vagy 2014-et)?

Legtöbb esetben ezért nem lapul a fiókban dátum nélküli adásvételi szerződés, hanem inkább más módszerekkel próbálták meg a tulajdonjogot biztosítani, a felek kapcsolatát legalizálni.

Végrendelet

A végintézkedés megtételére a Ptk. biztosított lehetőséget. A végrendelet egy egyoldalú aktus, az örökgyógó a másik érintett fél tudta és hozzájárulása nélkül számtalanszor módosíthatja azt, vagy akár úgy is rendelkezhet, hogy minden addigi végrendeletét „visszavonja”. A hagyatéki eljárásban a közjegyző azt a végrendeletet fogja mérvadóknak tekinteni, amelyik időben a legutolsó: nyilvánvalóan az volt a végrendelező utolsó akarata. Amennyiben az örökösök nem értenek egyet a végrendelettel, illetve a hagyatéki felosztásával, úgy megtámadhatják azt a bíróság előtt – a kérdés, hogy mekkora sikerrel. A végrendeleti örökös állandó veszélyben van, mivel sohasem lehet biztos abban, hogy az örökgyógó nem változtat/változtatott a végrendeleten. Ezen kívül a végrendeleti örökösnek számolni kell a törvényes örökösök köteles részével.¹⁵ Így előfordulhat, hogy a végrendeleti örökös az ingatlant még egyszer megfizetheti, nem is beszélve az idegenek közötti öröklési illeték (21%) megfizetéséről.

Haszonbérlet

A haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet meghatározott mezőgazdasági földterületet vagy más, hasznát hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni. A haszonbérleti szerződést írásban kell megkötöni. A haszonbérlet kötelessége (nem lehetősége, hanem kötelessége) a földterület rendeltetésének megfelelő művelés. A haszonbért utólag kell időszakonként megfizetni. Jelenleg a Ptk. szerint a haszonbérleti szerződést határozatlan időre is meg lehet kötni, ezt azonban korlátozza a Tft. 13.§-a, mely szerint belföldi természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, illetve külföldi magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező társaság bérleti idejét maximum 20 évben határozza meg. Ennél hosszabb haszonbérleti szerződés csak erdő esetében lehetséges. A használat megkezdését (amennyiben az az egy hektár nagyságot meghaladja) a földhivatalnál be kell jelenteni, ennek elmaradása bírságot von maga után (például elkésett bejelentés megtételekor is bírságot kell kiszabni). A használat területnagyságban és aránykoronában van maximalizálva:

- belföldi magánszemély esetén legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 AK terület,
- belföldi gazdasági társaságnál: 2500 hektár nagyságú vagy 50 000 AK terület,
- külföldi magánszemély, külföldi gazdasági társaság esetén: 300 hektár terület nagyságú vagy 6000 AK terület.

A haszonbérleti szerződéssel a vevő csak a használat jogát tudja biztosítani, de a tulajdonjogát nem! Azonban a haszonbérletnek elővásárlási joga van: amennyiben tagállami állampolgárként bizonyítani tudja, hogy már 3 éve jogszerűen tartózkodik Magyarországon és a mezőgazdasági termelésből „él”, úgy még meg is vásárolhatja az ingatlant. Azt az ingatlant, amelynek vételárát a haszonbérleti jogviszony elején teljes mértékben megfizette – így tehát az eladó még egyszer kikényszerítheti a vételár megfizetését.

Stróman

A stróman fogalma sem jogi kategória. Az idegen szavak szótára a német eredetű stróman (Strohmann = szalmaember, szalmabáb) kifejezés jelentését a következőképpen határozza meg: „a valóságban irányító, ténykedő személy leplezésére a nyilvánosság előtt szereplő személy”.¹⁶ Az interneten található idegen szavak szótára már

¹⁵ Ptk. 661.§

¹⁶ Bakos Ferenc: Idegen szavak és kifejezések szótára. 785. old.

bővíti a fogalom-meghatározást: „az a személy, aki egy kétes hírű vállalkozáshoz adja a nevét, hogy az igazi bűnösök helyett ő „vigye el a balhét”, majd ha a büntetését letöltötte, vagy lecsillapodtak a kedélyek, megkapja a fizetségét”.¹⁷

Az a külföldi befektető, aki több termőterületet szeretett volna megvásárolni, jobbnak látta, ha egy személyt keres és választ ki, aki az ő strómanja lesz, és nem minden egyes eladóval köt jogszabályba ütköző szerződéseket – ennek túl nagy lett volna a fentiekben leírtak miatt a kockázata. Az összes eladó, aki zsebszerződéseket kötött, egyben strómannak is nevezhető, csak ők a nevük adásáért (szolgáltatásáért) nem kaptak külön juttatást, csak a vételárhoz jutottak hozzá. A konstrukció mindaddig a legmegbízhatóbb, amíg a felek között nem keletkezik vita (elszámolási vita). Amennyiben a felek között a bizalmi viszony kitarat 2011-ig (vagy szükség esetén 2014-ig), akkor a stróman átruházza az ingatlant a külföldi állampolgárra.

A zsebszerződések semmis szerződések

A szerződés általában a felek szabad akaratának kifejeződése, melynek célja valamilyen joghatás kiváltása. A jogszabályba ütköző szerződés, így a zsebszerződés is a Ptk. szabályozása szerint semmis: „Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.”¹⁸ A semmis szerződésnek a felek akaratától függetlenül nincs joghatása – a jogrendszer a felek jogainak érvényesítéséhez ebben az esetben nem biztosít semmiféle eszközt, a kötelezettől nem kényszeríthető ki a szolgáltatás.

A semmis szerződés a törvény rendelkezése folytán, ipso iure érvénytelen. Az érvénytelenség a szerződés megkötésekor fennálló valamilyen okra vezethető vissza, a szerződés nem fejtheti ki a felek által megcélzott joghatást. Az érvénytelenséget a bíróságoknak többféle módon fel lehet számolni, az eset összes körülményének figyelembevételével, például eredeti állapot helyreállítása, a szerződés érvényessé tétele, az állam javára történő marasztalás. A bírói gyakorlat egyre inkább abba az irányba mozdul el, hogy nem elsősorban az eredeti állapotot állítja vissza, hanem megpróbálja az érvénytelenségi okot kiküszöbölni és a szerződést érvényessé, joghatás kiváltására alkalmassá tenni.

Az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása a külföldiek esetében termőföld vonatkozásában nem alkalmazható még a bíróság által sem, mert az érvénytelenségnek éppen az az oka, hogy a külföldi állampolgár nem szerezhette volna tulajdont, mivel nem volt szerzési képessége ebben az esetben. Az ilyen perekben csak az eredeti állapot visszaállítása a megoldás. Az eredeti állapot visszaállítása kapcsán a Legfelsőbb Bíróság PK 32. számú állásfoglalása adott irányutatót. Eszerint: „nincs jelentősége az ügyletkötő felek jó- vagy rosszszemű magatartásának. A rendezés során olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik. A felek ügyletkötéskori jó- vagy rosszszemű magatartása nem eredményezheti a visszajáró szolgáltatások növelését vagy csökkenését”. Itt a problémát nagyon sok esetben – más típusú ingatlanoknál is – az okozza, hogy a vevő időközben nagy volumenű beruházásokat végzett, melyek megtérítését az eladó nem akarja viselni, mondván, neki olyan állapotban is jó volt az ingatlan, ahogy eladta azt. Vita alapját képezi az is, hogy milyen összefüggésben kerüljön meghatározásra az eladó gazdagodása.

A felek magatartásának annyiban van jelentősége, hogy a bíróság a törvényben megállapított esetekben, egészben vagy részben, az állam javára marasztalhat. A Ptk. 237. § (4) bekezdése lehetővé teszi, hogy a bíróság az ügyész indítványára az állam javára ítélje meg azt a szolgáltatást, amely a tiltott, a jóerkölcsbe ütköző szerződést kötő, a megtévesztő vagy jogtalanul fenyegető, továbbá az egyébként csalárd módon eljáró félnek járna vissza. Az állam javára való marasztalás ma már nem olyan jelentős, mint a rendszerváltás előtt, de lehetősége van rá a bíróságnak. A külföldiek termőföldszerzésére kötött szerződések egyértelműen tilosak, így a bíróság a zsebszerződések esetében a szolgáltatást az állam javára ítélhetné meg.

Összegzés

Tanulmányomban a termőföldek tulajdonszerzésével kapcsolatos korlátozásokat mutattam be. A korlátozások mindig ellenállást váltanak ki a társadalom egy részében, és ezek az állampolgárok mindig is keresik és keresni fogják a „megoldásokat” a korlátok feloldására. Az 1994. óta eltelt idő bebizonyította, hogy a természetes gazdasági folyamatoknak nem nagyon lehet gátat szabni – ha lehet, akkor csak nagyon átgondolt szabályozással. Az ál-

¹⁷ www.idegenszavak.hu (2010.11.30.)

¹⁸ Ptk. 200.§ (2) bekezdés

lampolgárok jogkövető magatartása nagyban múlik azon, hogy milyen a jogszabályok viszonya a társadalmi normákhoz. Amennyiben a kettő között a távolság nagyon nagy, úgy gyakrabban előfordul, hogy az állampolgárok a jogszabályokat megszegik, hiszen a társadalmi norma erősebb bennük. A termőföldre vonatkozó magántulajdon megjelenésével, a társadalmi norma szabálya szerint, a tulajdonos szabadon rendelkezhet a tulajdonával – ebbe az is beletartozik, hogy annak adja el azt, akinek szeretné. A termőföldszerzés korlátozása beleütközik ebbe az elvárásba. Erre a korlátozásra és elvárásra a zsebszerződés volt a társadalom válasza.

A jelenlegi szabályozás és a tervezett módosítások sem tartalmazzak a mezőgazdasági üzemekre vonatkozóan semmiféle szabályozást, így a „naposparti” hegyoldalban lévő szőlőhegy is termőterületnek minősül és egy elbírálás alá esik a több hektáros területtel. A zsebszerződések megmutatták, hogy átfogó, a gazdasági élethez igazodó szabályozás nélkül jogellenes állapotokat lehet csak létrehozni – és a gazdaságot nem lehetett megállítani. Véleményem szerint nem a külföldi befektetőktől kell tartani, hanem a spekulánsoktól, legyenek belföldi személyek vagy külföldiek.

Irodalomjegyzék

1959. évi IV. törvény a polgári törvénykönyvről
 1994. évi LV. törvény a termőföldről
 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
 1998. évi XI. törvény az ügyvédekről
 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet a 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
 Legfelsőbb Bíróság PK 32. számú állásfoglalása
 C-213/04 ítélet – Európai Unió Bírósága
 Ángyán József: Nem a tőkés társaságokat kell támogatni. In: www.agromonitor.hu, 2010.09.13.
 Ángyán József, Podnaminczky László: Az EU csatlakozás várható hatásai a magyar agrárgazdaság és vidék helyzetére. In: Agrárium, Magyar Agrárkamara, Budapest, 2002. 12. évf. 7. szám, 15-20. old.
 Bakos Ferenc: Idegen szavak és kifejezések szótára. 785. old.
 Csák Csilla: A földtulajdoni és földhasználati viszonyok változása a rendszerváltozástól napjainkig. In: Agrárjog- és Környezetjog. 2007. 2. szám, 3-18. old.
 Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően. In: Agrár- és Környezetjog. 2010. 9. szám, 20-31. old.
 Csatlakozási Szerződés – Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló szerződés
 Felkai Beáta: Változnak a feltételek? In: Agrár Haszon, 2008. 2. évf. 6. szám, 18-20. old.
 Herendi László: A tanya fogalma és a megszerzésével kapcsolatos jogalkalmazási dilemmák. In: Res Immobiliés, 2007.1. évf. 3-4. szám, 57-70. old.
 Hernádi László: A külföldiek ingatlanszerzése. In: Res Immobiliés, 2007. 1. évf. 1-2. szám, 7-18. old.
 Kocsis Györgyi: Sohase mondd, hogy soha. In: HVG, 2010.04.23.
 Palka Sándor: A külföldi állampolgárok ingatlanszerzése. In: Jegyző és közigazgatás, 2008. X. évf. 3. szám 5-9. old.
 Simon Rita: A termőföldet itthon kell tartani. In: Föld, II. évf. 11. szám, 2007.11.07., 42-43. old.
 Tanka Endre: Birtokpolitikai mozgásterünk a kibővített Európai Unióban. In: A falu, 2003. 25-38. old.
www.idegenszavak.hu (2010.11.30.)