



FÖLDMŰVELÉSÜGYI  
MINISZTERIUM

# A hazai termőföldforgalom aktuális kérdései

**Dr. Simon Attila István**  
**közigazgatási államtitkár**  
**Földművelésügyi Minisztérium**

2015. Szeptember 04.

## 17/2015. (VI. 5.) AB határozat

**Az Alkotmánybíróság megerősítette** az eljárásban közreműködő földbizottság (hiányában NAK) **státuszát.**

A földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői, nevezetesen a föld véges jószág volta, nélkülözhetetlensége, megújulóképessege, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg, ezek a körülmények indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését vagy a tulajdonjogszerzés korlátozását.

A földbizottság jogállására vonatkozó szabályok alapján, illetve a hatósági jogkörre utaló törvényi rendelkezés hiányából megállapítható, hogy a földbizottság nem közhatalom gyakorlására került felhatalmazásra, nem hatósági jogkört gyakorol.

A földbizottságnak olyan sajátos magánjogi jogosultságot biztosít a Földforgalmi törvény, amelyet a termőföld forgalmában érdekelt, de az egyes adásvételi szerződések tekintetében saját alanyi joggal nem rendelkezők (nem szerződő felek és nem elővásárlási jogosultak) képviselésében gyakorol.

A földbizottság állásfoglalásának közjogi jogkövetkezményeit – az adásvételi szerződés jóváhagyását, illetve megtagadását – nem maga, hanem a földhivatal alkalmazza. Mivel a földbizottság nem közhatalmat gyakorol a termőföld adásvételével kapcsolatos eljárásban, nem hatósági jogkörben, hanem **közvetett magánjogi érdekeltként** jár el, a rá vonatkozó szabályozás is e körben értékelhető.

A NAK állásfoglalása a földhivatali eljárásban az ügyféli nyilatkozattal azonos minőségű.

A földbizottságnak két módon volt a földhivatal érdemi döntését befolyásoló lehetősége:

- a földbizottság állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását (**kifejezett vétó**);
- a földbizottság nem ad ki határidőben állásfoglalást: **hallgatólagos vétó alkotmányellenes** volt.

## Indokolási kötelezettség

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozata elvi értelel megállapította, hogy a földbizottságok állásfoglalásának a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel kell tartalmaznia, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható legyen a hatósági eljárásban, továbbá a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nemcsak formai szempontból, hanem érdemben is felülbíráható legyen a bírósági felülvizsgálat során.

A NAK nem hatósági jogkörben jár el, tehát az állásfoglalásának nem kell a Ket. alaki és tartalmi szabályainak megfelelni, azonban az ügy egyediségét is hordozó tartalmúnak kell lennie.

Támogató döntés esetében is kell indokolás, de egyszerűbb tartalmú.

Elutasításnál konkrétumoknak is meg kell jelennie.

A Földforgalmi törvény 27. § (1) bekezdés a) pontja ab) alpontja szerinti hallgatólagos vétó olyan egyoldalú jogot biztosított a földbizottság számára a konkrét szabályozási környezetben, amely a közérdek vizsgálása nélkül képes volt meghiúsítani az eladónak a termőföld-tulajdonával rendelkezését, a termőföld elidegenítését, amely a tulajdonhoz való jog lényeges tartalma.

A közigazgatási határozatok törvényességének bírói felülvizsgálata nem korlátozódhat a jogszerűség pusztán formális szempontok szerinti, az eljárási szabályok betartására korlátozódó vizsgálatára. A közigazgatási ügyben eljáró bíróság nincs kötve a közigazgatási határozatban megállapított tényálláshoz, és a jogszerűség szempontjából felülbíráhatja – sőt, felül kell bírálnia – a közigazgatási szerv mérlegelését is a polgári perrendtartás 339/B. §-ában írt korlátozás figyelembe vétele mellett. Az érdemi felülvizsgálat lehetősége a földhivatalnak a termőföld adásvételére vonatkozó szerződést jóváhagyó vagy megtagadó döntése bírósági felülvizsgálatára is vonatkozik. A bíróság nemcsak a földhivatal határozatának törvényességi ellenőrzését végzi el, hanem egyúttal jogorvoslati fórumként is eljár: a földhivatal határozata ellen nem lehet más közigazgatási fórumhoz fordulni, azt csak a bíróság előtt lehet megtámadni. A bíróság általi érdemi felülvizsgálat viszont csak akkor kerülhet szóba, ha a földhivatal döntése is érdemi jellegű, ez pedig megköveteli, hogy a földhivatal a földbizottság állásfoglalását érdemben értékelhesse. Ennek az összetett feltételnek a teljesülése a földbizottság kifejezett vétója esetén lehetséges, a hallgatólagos vétó esetén azonban fogalmilag kizárt.

# Kifogás

A helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal **hirdetőtábláján** 5 nappal kifüggeszti, valamint az érintettekkel (eladó, vevő, elővásárlásra jogosult) **közvetlenül postai úton** közli.

Az állásfoglalás ellen – 5 napon belül – az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult **kifogást** terjeszthet elő a települési önkormányzat **képviselő-testületénél**. A kifogást a **jegyzőhöz** kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a földhivatalt.

# Kifogás

A képviselő-testület **megváltoztatja** a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a **Földforgalmi törvény 23–25. §-a megsértésével** került sor.

Egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el.

A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli a NAK-kal, a kifogást tevővel és a földhivatallal.

A képviselő-testület eljárásában **a NAK is ügyfél!**

A helyi önkormányzat képviselőtestületének a földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló határozata, mint **közbenső érdemi döntés ellen bírósági felülvizsgálat igénybe vehető.** A képviselő-testület döntését a NAK is megtámadhatja a bíróságon.

## Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

A tulajdonos 2016. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését.

A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani. A kivont zártkerti ingatlant egy földrészletként kell nyilvántartani.

A zártkerti ingatlan művelési alóli kivonásához az szükséges, hogy a tulajdonosa igazolja nem áll mezőgazdasági művelés alatt. Ez az eset áll fenn, ha a földrészleten építmény található. Nem kell külön igazolás, ha a tulajdoni lapon vagy a térképen feltüntetésre került az építmény vagy a földrészlet 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb.

Tárgyánál fogva díjmentes a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonására irányuló eljárás.



# Uniós kötelezettségsszegési eljárások

## **Két eljárás zajlik:**

1. Osztrák kezdeményezésre a nem közeli hozzátartozók közötti szerződéses haszonélvezeti jogok ex lege megszüntetése miatt;
2. A Földforgalmi törvény korlátozásainak és tilalmainak uniós joggal való összhangja miatt.

## **1. Haszonélvezetek:**

2014. április 8-án a Bizottság kérdéseket küldött

2014. április 28-án válasz

2014. június 20-án Bizottság további kérdések

2014. július 14-én válasz

2014. október 15-én a Bizottság hivatalos felszólítással kötelezettségsszegési eljárást indított

2014. decemberében Magyar kormány választ adott. A magyar válasz vonatkozásában a Bizottság

2015. június 18-án a Bizottság indokolt véleményt bocsátott ki, amelyre a közeljövőben fog a Kormány választ adni.

# Uniós kötelezettség-szegési eljárások

## **2. Korlátozások:**

2014 júniusában indult EU Pilot eljárás keretében a Bizottság számos kérdést intézett a Magyar Kormányhoz

2014. szeptember 18-án a Kormány válaszolt

2015. március 26-án küldött hivatalos felszólítást a Bizottság, amelyben jelezte, hogy a EU Pilot eljárás során elismerte, hogy Magyarország válasza számos kérdést tisztázott, valamint elősegítette, hogy a Bizottság szolgálatai jobban megértésék a magyarországi helyzetet, azonban a válaszok nem tudták teljes mértékben eloszlatni a felmerült aggályokat

2015. június 29-én a Kormány válaszolt

### **Főbb aggályok:**

1. jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozó tilalom,
2. földművesekre vonatkozó szakismereti (agrár végzettség) és gyakorlati követelmény előírása, külföldön megszerzett gyakorlat el nem ismerhetősége,
3. személyes művelési kötelezettség előírása,
4. az adásvételi szerződések előzetes jóváhagyására vonatkozó feltételek nem kellő objektivitása, helyi földbizottság döntésével szembeni bírósági felülvizsgálat hiánya,
5. ültetvények haszonbérleti ideje túl rövid (20 év).



FÖLDMŰVELÉSÜGYI  
MINISZTERIUM

**Köszönöm megtisztelő figyelmüket!**

*Dr. Simon Attila István*  
*közigazgatási államtitkár*  
*Földművelésügyi Minisztérium*