



AGRÁRMINISZTERIUM

Dr. Nagy István
miniszter

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

Ügyszám: III/872-9/2018

Érkezett: 2018 JÚL 19.

Példány: 1 Kezelőiroda:

Melléklet: db

Iktatószám: JgF/782/1/2018.

alkotmánybíró részére

Alkotmánybíróság

B u d a p e s t

Pf.: 773.

1535

Tárgy: miniszteri álláspont a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő rendelkezések alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló eljárás kapcsán

Tisztelt Alkotmánybíró Úr!

III/872-4/2018. számú végzésében álláspontomat kérte a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 72. § (5) bekezdésének a) pontja, 71. § (3) bekezdésének a) és b) pontja, továbbá 71. § (4) bekezdésének b) pontja alaptörvény-ellenességére és megsemmisítésére irányuló indítványa vonatkozásában.

Az Alaptörvény P) cikkének (1) bekezdése szerint a természeti erőforrások, köztük megjelenítve a termőföldet, a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége. Álláspontom szerint mindez azt jelenti, hogy a föld elsősorban termőhely, mint az élelmiszer-előállítás alapanyaga megtermelésének elsődleges színtere és csak ezt követően tekinthető tulajdon tárgyának, azaz olyan dolognak minősül, amely tulajdonlásával alaptörvényi követelményekből eredően korlátozásokkal kell szembenéznie a tulajdonosának. Ezen korlátozások tartalmilag sem öncélúak, igazodniuk kell a nemzet közös örökségből és a jövő nemzedékek számára való fenntartási kötelezettségből eredő megőrzési és védelmi célokhoz azokkal arányban állva.

A fenntartási kötelezettség egyik gyakorlati megnyilvánulása a földek művelésben tartásának előírása, amelynek egyrészt helyi, másrészt társadalmi indoka van. Az elhanyagolt területek elvadulnak, növényvédelmi kockázatot, valamint fokozott vadkárveszélyt jelentenek, amellyel fenyegetik a szomszédos földeken gazdálkodók termelési biztonságát. Emellett a művelésből kiesett földrészek nem járulnak hozzá a vidék népességének megtartásához, valamint az ország élelmiszer-ellátásához. Magyarországon jelenleg keresleti jellegű a földpiac, azaz nagy igény (földéhség) mutatkozik a gazdák részéről a földek használati jogosultságának megszerzésére.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveként rögzített közhitelesség követelménye alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:177. § (1) bekezdése szerint az ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat kell irányadónak tekinteni. Ennek biztosítására a tulajdonosoktól megkövetelhető és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27. § (4) bekezdése meg is követeli, hogy a jogosult – törvényi határidőben – köteles bejelenteni nevének, illetve lakcímének megváltozását.

Az osztatlan közös tulajdonban álló földek használati jogosultságának megszerzése vonatkozásában a gyakorlati jogalkalmazás során igen nagy problémát okozott a használatba adó személyének megtalálása a szerződés megkötése érdekében. A földet használatba venni kívánó személy alappal indulhatott ki az ingatlan-nyilvántartásban foglalt adatokból, azonban a tulajdonosok igen jelentős száma nem fordított figyelmet az ott rögzített adatainak naprakésszé tételére a törvényi kötelezettsége ellenére sem. A földet használatba venni kívánó személlyel szemben pedig nem támasztható elvárásnéként, hogy nyomozást vagy családfa-kutatást végezzen a használatba adó felkutatására. Ugyanakkor a korábban már kifejtett okokból – az Alaptörvény által is megerősített – érdek fűződik a földek folyamatos művelésben tartására, amelynek megkönnyítésére a törvényhozó eljárási szabályokat alkotott a szerződés létrehozatala tekintetében. Ezen eljárási szabályok szerint ha a közös tulajdonban álló föld teljes területét vagy annak egy meghatározott részét harmadik személy kívánja használatba venni, az erre vonatkozó ajánlatát írásban, igazolt módon közölnie kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi tulajdonossal. Ha az ajánlattevő a földnek csak egy meghatározott részét kívánja használatba venni és tudomással bír a tulajdonostársak között fennálló, a használati megosztásról szóló megállapodás tartalmáról, az ajánlatát elegendő azokkal a tulajdonostársakkal írásban, igazolt módon közölnie, akik a használati megosztásról szóló megállapodás alapján a földnek az ajánlat tartalma szerinti területét használják. A törvény garanciális jelleggel meghatározza az ajánlat minimális tartalmi kellékeit. Az ajánlat tartalmának az a tulajdonostársak általi teljes körű elfogadásával a használatba adásra vonatkozó földhasználati szerződés az ajánlattevő és a tulajdonostársak között létrejön. A Fétv. 72. § (5) bekezdése szerint az ajánlatban foglaltakat elfogadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, akinek részére az ajánlat közlése eredményes volt ugyan, de a törvényi határidőn belül az ajánlat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról nem nyilatkozott, vagy a Fétv. 71. § (3) bekezdése szerint az ajánlat közlése

- a) nem lehetséges, mert
 - aa) személye bizonytalan, vagy
 - ab) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen;
- b) meghiusul, mert a postai küldemény
 - ba) azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy „nem kereste” vagy a címzett tulajdonostárs „elköltözött”, vagy
 - bb) átvételét megtagadta.

A Fétv. 74. § (4) bekezdése szerint akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalanak, ha

- a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy
- b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

Kétségtelen tény, hogy a Fétv. 74. § (4) bekezdésének b) pontja olyan megfogalmazást használ, amely szerint a tulajdonostárs és az örökös személyét egymástól megkülönbözteti, holott a valóságban már az örököst kell – használatba adásra jogosult – tulajdonostársnak tekinteni. Mindez azonban álláspontom szerint csak fogalmazásbeli pontatlanság, mert olyan rendelkezés nem található a törvényben, amely – a polgári jog szabályaival szembe menve – arról szólna, hogy az elhunytat kellene használatba adónak tekinteni és a szerződés vele jönne létre. Figyelemmel arra, hogy az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése és ennek tartalmát kifejtve a Ptk. 2:4. §-a alapján a jogképesség az ember halálával megszűnik, azaz a halott ember semmilyen szerződést nem tud kötni. Természetesen a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló szerződés is élők között jön létre, azaz a Fétv. 72. § (5) bekezdésének a) pontja szerinti esetben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használatba adásra jogosult személy örökösével. Ezen a pontot vitatom a bírói

kezdeményezésben foglaltakat, mert helyesen eljárva a szerződésben nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, de a valóságban már elhunyt használatba adó személyt kell megjelölni használatba adó szerződő félként, hanem annak rendelkezésre jogosult örökösét, mert a jogviszony nem az ingatlan-nyilvántartásban rögzített, hanem a ténylegesen mindenkori használatba adásra jogosulttal jön létre. Erre figyelemmel jogszabálysértőnek tartom azt a hatósági gyakorlatot is, amely jóváhagyja az elhunyt személlyel kötött szerződést. A Fétv. kifogásolt eljárási szabályai csupán csak arról rendelkeznek, hogy ha az örökös személye nem állapítható meg az ingatlan-nyilvántartásból, akkor az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett használatba adónak az ott meghatározott címére megküldött szerződéses ajánlatot elfogadottnak kell tekinteni, de egyáltalán nem zárja ki, hogy a használatba adásra, azaz a rendelkezési jog gyakorlására, az örökös lenne jogosult. Álláspontom szerint a földek használatban tartásának érdekében arányos intézkedésnek tekinthető a szerződés létrehozása egy olyan esetben, amikor a használatba venni kívánó ajánlattevő számára nincs elvárható módja a használatba adásra jogosult személy elérhetőségének megállapítására és a föld tulajdonosa önhibájából nem szerez tudomást az ajánlatról. Ugyanakkor a tulajdonost nem éri sérelem, mert a Fétv. 74. § (4) bekezdése szerint az ellenszolgáltatás megilleti, amelyet készpénzben bírósági vagy közjegyzői letétbe kell helyezni, azaz nem szükséges neki a későbbiekben külön peres eljárást lefolytatni érte. Ezen rendelkezés kiegyensúlyozza a rendelkezési jognak a szerződés törvény általi létrehozatalából eredő csorbulását, hiszen a használati jogosultság átengedése fejében arányos ellenszolgáltatásra lesz jogosult. A kifogásolt rendelkezés nem fosztja meg a tulajdonost a tulajdonától vagy a tulajdonának hasznosításából (azaz bérbe adásából) eredő tőkejövedelemtől.

Á már kifejtett – és az Alaptörvényben megjelenített – közérdekű célokra hivatkozással szintén nem tartom aránytalan beavatkozásnak, hogy az egyébként műveletlen terület tulajdonosának azáltal sérülne a szerződéses szabadsága (azaz erre irányuló szándéka hiányában is szerződéses kapcsolatba kerül), hogy a törvényi beavatkozás miatt kényszerjogviszonyba kerül a földterületet egyébként művelni kívánó személlyel. Véleményem szerint a jogalkotó által választott eszköz arányos, mert egyszerre képes biztosítani a föld művelésben tartását és a használatba adó anyagi kompenzálását.

A használatba adó természetesen jogosult a Fétv. kifogásolt eljárási rendelkezései szerint létrejött használati jogviszony ellenszolgáltatásának értékaránytalanságát vitatni és az ebből eredő sérelmének orvoslását a bíróságtól kérni.

Budapest, 2018. július „11”.

Tisztelettel:

