

Corvinus University of Budapest  
Corvinus Business School

---

CLP 2/2018

Az újonnan vásárolt termőföld  
továbbhasznosításának kérdéséhez

Metzinger Péter

**CORVINUS LAW PAPERS**

ISSN 2416-0415

## Corvinus Law Papers

CLP – 2/2018

The primary purpose of the Corvinus Law Papers (CLP) is to publish the results of research projects performed by those connected to the Department of Business Law as research reports, working papers, essays and academic papers. The CLP also publishes supplementary texts to be used for practical and theoretical training of students.

### Editor-in-Chief:

Dániel Bán (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)

Contact: [daniel.ban@uni-corvinus.hu](mailto:daniel.ban@uni-corvinus.hu)

### Editorial Board:

Dániel Bán (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)

Contact: [daniel.ban@uni-corvinus.hu](mailto:daniel.ban@uni-corvinus.hu);

Mónika Csöndes (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)

Contact: [monika.csondes@uni-corvinus.hu](mailto:monika.csondes@uni-corvinus.hu);

Zoltán Nemessányi (Associate Professor, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)

Contact: [zoltan.nemessanyi@uni-corvinus.hu](mailto:zoltan.nemessanyi@uni-corvinus.hu)

### Address of the Editorial Board:

Corvinus Law Papers  
1093 Budapest, Fővám tér 8. III. emelet 321/A

### Publisher:

Corvinus University of Budapest  
Corvinus Business School  
H-1093 Budapest, Fővám tér 8.

### Responsible for the edition:

Dániel Bán

ISSN 2416-0415

## Az újonnan vásárolt termőföld továbbhasznosításának kérdéséhez

*Metzinger Péter*  
*ügyvéd, egyetemi docens*  
*Budapesti Corvinus Egyetem, Gazdasági Jogi Tanszék*  
*e-mail: peter.metzinger@uni-corvinus.hu*

**Absztrakt:** A termőföld 2014. május 1-én hatályba lépett, új magyar jogi szabályozásának egyik alapvető célja, hogy a termőföld tulajdonát azok a természetes személyek (földművesek) szerezzék meg, akik a földet maguk művelik meg. Ennek érdekében a hatályos szabályozás alapvetően tiltja, hogy a termőföldet megszerző új tulajdonos a föld használatát másnak engedje át. A jelen írást egyrészt e tilalom jogi természetét, másrészt az az alóli mentesség kodifikációs technikáját vizsgálja.

**Kulcsszavak:** termőföld tulajdon, a tulajdon hasznosítási kötelezettsége, társadalmi funkció, főszabály, kivételszabály, fikció

A 2014. május 1-vel hatályba lépett új magyar földjogi rezsim [a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) és a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény] a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani, és ennek keretében főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, a földművesek tulajdon- és használati jog szerzését teszi lehetővé. A szabályozás a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló földszerzést egyebek mellett a földszerzés és a földművelési kötelezettség összekötésével igyekszik korlátozni.<sup>1</sup>

A fenti céloknak megfelelően a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése értelmében *a termőföld feletti tulajdonjog megszerzésének egyik feltétele, hogy a szerző fél vállalja, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja*. E feltételhez a 13. § (2) bekezdése azt teszi hozzá, hogy az (1) bekezdés alkalmazásában (egyebek mellett) nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a saját vagy közeli hozzátartozója legalább 25 %-os tulajdonában<sup>2</sup> álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át.

E szabályozás kapcsán a jelen írás egyrészt a termőföld leendő tulajdonosával szemben megszabott, közvetlen, személyes használati kötelezettség jogi természetére kérdez rá (1), majd azt igyekszik tisztázni, hogy a Földforgalmi törvény 13. §-a milyen jogtechnikai megoldásokkal teszi mégis lehetővé az újonnan megvásárolt termőföld hasznosításának átengedését harmadik személy javára (2).

---

<sup>1</sup> Lásd a mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény javaslatához fűzött miniszteri indokolás Általános indokolásának 6. és 10. pontjait.

<sup>2</sup> A jogszabályi megfogalmazás dogmatikailag helytelen: nem a mezőgazdasági termelőszervezet (pl. gazdasági társaság) van a földtulajdonos tulajdonában, hanem e szervezet tőkéjéből való részesedés (pl. üzletrész).

## 1. Az új tulajdonos használati kötelezettsége

A Ptk. 5:13. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. A tulajdonos tehát csak a jogszabályi keretek között tehet azt a tulajdonjoga tárgyát képező dologgal, amit akar. A Ptk. 5:13. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megilleti különösen a dolog használatának, hasznosításának a joga is, amelybe főszabályként beletartozik az is, hogy a tulajdonos a dolgával nem tesz semmit, azt semmire sem használja, és más által sem hasznosítja.

A termőföld speciális jószág: egyrészt korlátozott mennyiségben áll rendelkezésre, és jellemzően egyre fogy, másrészt nem reprodukálható, végül pedig a társadalom (sőt, a civilizáció) fenntartásában stratégiai szerepet játszik.<sup>3</sup> Érthető tehát, ha a jogalkotó a termőföldre vonatkozó tulajdonjogi rezsimet speciális megfontolások mentén alakítja ki. A termőföld tulajdonosát a köz érdekében, *a termőföldnek a társadalmi funkciójából* következően speciális kötelezettség terheli (a magyar jogban is). E tétel kapcsán érdemes felidézni *Duguit* álláspontját, miszerint a tulajdonjog valójában nem is alanyi jog, hanem társadalmi funkció: a tulajdonos – vagyis adott vagyon birtokosa, éppen azért, mert e vagyont birtokolja – konkrét társadalmi funkciót köteles teljesíteni, és a tulajdonjoga csak annyiban védett, amennyiben e funkciót betölti; ha viszont e funkciót nem teljesíti, a közhatalom erre kényszeríteni fogja.<sup>4</sup>

A termőföld tárgyában adásvételi szerződést kötő vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint (egyebek mellett) azzal a feltétellel szerzheti meg a tulajdonjogot, ha vállalja, hogy azt maga fogja használni. E használati kötelezettségvállalás jogosultja ugyanakkor nem a másik szerződő fél (az eladó), mert a vevővel (immáron, mint tulajdonossal) szemben az eladó (mint volt tulajdonos) nem fog tudni fellépni a használati kötelezettség kikényszerítése végett kötelmi jogi alapon, hiszen a vevő tulajdonszerzésével – a teljesítéssel – megszűnik az adásvételi szerződés.

A vevő – mint leendő tulajdonos – szóban forgó kötelezettségvállalása tehát csak keletkezésében szerződéses természetű, amennyiben annak megtételére egy adásvételi szerződés megkötése miatt kerül sor; e kötelezettség teljesítése, kikényszeríthetősége viszont már egy speciális, egyszerre dologi jogi és közigazgatási jogi kötelezettségként jelentkezik, amelyet a jogalkotó a köz érdekében ír elő, azzal, hogy e kontextusban a köz nem egyszerűen a magyar társadalmat, hanem – nyugodtan írhatjuk – az egész emberiséget fedi.

E kötelezettség dologi jogi alapját a Ptk. 5:13. § (1) bekezdése jelenti, hiszen már az is utal arra, hogy a tulajdonos egyébként kizárólagos tulajdonjoga nem korlátlan hatalom. E kizárólagos – de nem korlátlan – jogot (a termőföld eminens társadalmi funkciójára figyelemmel) fordítja át a Földforgalmi törvény 13. §-a *in concreto* kötelezettségbe, a termőföld közvetlen használatának a kötelezettségébe, amely egyben a hasznosítás jogának a korlátozását is jelenti, hiszen az új tulajdonos a termőföldet mással (pl. haszonbérrelővel) nem

---

<sup>3</sup> Az emberiség élelmezése jelenleg 95 %-ban a földből származik, lásd pl. Cribb, Julian: The strategic importance of soil, water and food in the early-mid 21st century, in [sustainablefoodsupply.org/en/the-strategic-importance-of-soil-water-and-food-in-the-early-mid-21st-century/](https://sustainablefoodsupply.org/en/the-strategic-importance-of-soil-water-and-food-in-the-early-mid-21st-century/) 2018.10.21.

<sup>4</sup> Duguit, Léon: Les Transformations Générales du Droit privé depuis le Code Napoléon, Librairie Felix Alcan, Paris, 1912, 21. Hozzá kell tenni, hogy Duguit nem akarta a magántulajdont sem kollektív tulajdonra, sem köztulajdonra lecserelni, és a tulajdonjog konkrét társadalmi funkcióját sem határozta meg, azt a „Történelemre” hagyta, lásd Boccon-Gibod, Thomas: Dugit, et après? Droit, propriété et rapport sociaux, in *Revue internationale de droit économique* 2014/3, 285-300.

hasznosíthatja. A tulajdonost terhelő e hasznosítási kötelezettség tartalmát a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Földvédelmi törvény) 5. § (1) bekezdése pontosítja, miszerint a földhasználó (aki az újonnan vásárolt termőföld esetén maga a tulajdonos) köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. E kötelezettséghez közigazgatási szankció járul: földvédelmi bírságot köteles fizetni (egyebek mellett) az, aki elmulasztja a termőfölddel kapcsolatos hasznosítási kötelezettségét.<sup>5</sup>

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében a tulajdonjog megszerzéséhez a vevőtől a hasznosítás vonatkozásban megkövetelt kifejezett kötelezettségvállalás tehát egyrészt tudatosítja a vevőben mint leendő tulajdonosban a Földvédelmi törvényben rögzített hasznosítási kötelezettséget, másrészt e hasznosítási kötelezettség teljesítésére a tulajdonost magát, személyesen kötelezi; e személyes kötelezés összhangban áll a hatályos földjogi rezsimmal azon alapvető rendelkezésével is, miszerint a föld tulajdonjogát főszabályként csak földműves szerezheti meg.<sup>6</sup>

## 2. Az újonnan megvásárolt termőföld hasznosításának átengedése

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése rögzíti tehát az új tulajdonos azon tartózkodási kötelezettségét, miszerint a termőföld használatát másnak nem engedheti át; ehhez képest a (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy *nem minősül a használat átengedésének*, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát – például – földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a saját vagy közeli hozzátartozója legalább 25%-os tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át.

A Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése felfogható *fikciónak*: a jogalkotó úgy rendelkezik, hogy amikor a földtulajdonos a föld használatát – például – a legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, akkor a földhasználatot *mégsem* engedi át, tehát – a valósággal szemben, jogilag – úgy tekintendő, hogy a szóban forgó földek használója továbbra is a tulajdonos. Ebből az is következne, hogy a földtulajdonos – a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján – akkor is a termőföld bejegyzett földhasználója marad (annak kell maradnia), ha egyébként a termőföld használatát – a 13. § (2) bekezdésének megfelelően – adott esetben *de facto* átengedi a legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára. Ez esetben – egyebek mellett – a földalapú támogatásokra is a tulajdonos és nem a tényleges használó lenne jogosult, mert a vonatkozó jogi szabályozás szerint<sup>7</sup> a tulajdonos minősülne mezőgazdasági termelőnek.

A Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdések másik lehetséges értelmezése, ha a (2) bekezdést az (1) bekezdéshez fűzött *kivételszabálynak* fogjuk fel. Ez esetben az (1) bekezdésben megfogalmazott átengedési tilalom alól ad kivételeket a (2) bekezdés, vagyis a használat átengedésének a (2) bekezdésben kifejezetten engedélyezett formái nem sértik az (1) bekezdés általános tilalmát. Ebből következően ha a földtulajdonos a használatot a 13. § (2) bekezdésnek megfelelően átengedi például a legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára, akkor a földhasználati nyilvántartásba is a

<sup>5</sup> 2007. évi CXXIX. törvény 24. § (1) bek.

<sup>6</sup> Földforgalmi törvény 10. §

<sup>7</sup> 1307/2013/EU rendelet 4. cikk (1) bekezdés, illetve 5/2015. (III. 19.) FM rendelet 1. § 11. pont.

mezőgazdasági termelőszervezet kerülne földhasználóként bejegyzésre, s így ő lenne a támogatásokra is jogosult.

Míg a törvény nyelvtani értelmezése inkább a fikcióra enged következtetni, addig a jogszabály által elérni kívánt célból – miszerint a földtulajdonos csak bizonyos, a Földforgalmi törvényben kifejezetten meghatározott esetekben engedheti át ténylegesen harmadik személynek a törvény hatálya alatt megszerzett termőföld használatát – az a következtetés vonható le, hogy a 13. § (2) bekezdése az átengedési tilalom alóli kivételeket tételezi. Ez utóbbi értelmezés teszi inkább lehetővé a magyar termőföldvagyron hatékony hasznosítását, hisz ez utóbbi esetben kerülhet földhasználóként bejegyzésre a termőföld tényleges használója, ami a jogbiztonság, az átláthatóság és a jogi és számviteli elszámoltathatóság szempontjából egyaránt ajánlatos.

Ezen utóbbi – a (2) bekezdésben kivételszabályt látó – értelmezést erősíti meg a Rendelet is. A Rendelet 9. § (3) bek. *ha*) pontja szerint ugyanis a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelmet hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül vissza kell utasítani (egyebek mellett akkor is), ha a csatolt földhasználati szerződés szerinti használatba adónak (tehát az újdonsült tulajdonosnak) a földrészlet tulajdonjogának megszerzéséhez a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget kellett vállalnia a földrészlet saját használatára. Ez alól a visszautasítási ok alól a Rendelet (3a) bekezdése értelmében viszont éppen az az eset képez kivételt, ha a földhasználati szerződés alapján a használat átengedésére a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint került sor.

A szabályozás kapcsán további kérdésként merül fel, hogy mi a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése által engedélyezett *használat-átengedés jogcíme*? A törvény 13. § (2) bekezdése az ott felsorolt esetekben *de facto* engedélyezi a használat átengedését, ugyanakkor ezen átengedés jogcímét nem határozza meg. A jogalkotó e hallgatása itt is két jogtechnikai értelmezésre ad lehetőséget:

Az egyik szerint a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében felsorolt esetek a használat átengedésének *sui generis* eseteiként önálló, *speciális jogcímként* értelmezendők, a földhasználatnak a törvény 38. § (1) bekezdésében kifejezetten meghatározott jogcímein (haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szívességi földhasználat, rekreációs célú földhasználat) túl. Ez esetben további kérdés, hogy e jogcím ingyenes vagy visszerthes, avagy ez a felek szerződéses autonómiájába tartozik.

A másik lehetséges értelmezés szerint a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése a jogcím szempontjából semleges: a felek a Földforgalmi törvény egyéb rendelkezései – elsősorban a 38. § – szerint állapodhatnak meg az új tulajdonos által a használat átengedésének a jogcíméről, így az lehet például haszonbérlet vagy felesbérlet. A Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésének a jogcímre vonatkozó kifejezett rendelkezése hiányában (illetve Occam borotváját kézbe véve) ez az értelmezés tűnik helyesnek, már csak azért is, mert a gazdasági gyakorlatban az az életszerű megoldás, ha a tulajdonos a föld használatának átengedése fejében közvetlen pénzbeli ellenértékhez jut, ami jellemzően – és az hatályos magyar földjogi rezsim keretében kizárólagosan – a haszonbérleti díj. Egyébként ez az értelmezés is erősíti azt a fenti értelmezést, miszerint a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése nem fikció, hanem kivételszabály az (1) bekezdésben megfogalmazott általános átengedési tilalomhoz képest.

Az Agrárminisztérium FF/592/1/2018. iktatószámú tájékoztatása<sup>8</sup> szintén úgy foglalt állást, hogy a Földfoglalási törvény 13. § (2) bekezdése a használat átengedésének (1) bekezdés szerinti tilalma alóli kivételeket fogalmazza meg, illetve a használt átengedésére e kivételes esetekben is a törvény 38. §-ában nevesített jogcímeiken kerülhet sor.

---

<sup>8</sup> Mely állásfoglalás természetesen semmilyen jogi kötelező erővel nem bír.