

Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban

Jelen cikk annak a kutatási iránynak a kezdete, melyben azt szeretném megvilágítani, hogy a polgári jog klasszikus jogintézményei hogyan érvényesülnek a mezőgazdaság területén. Maga a téma azért érdekes, mert hatályos polgári törvénykönyvünkben szisztematikusan kigyomlázták Sárándi Imre munkásságának utolsó darabjait is, és semmilyen sui generis a gazdasági élet által speciálisnak minősített szerződéstípus nem maradt meg.

Kikerült a mezőgazdasági termékértékesítési és szállítási szerződés, és a haszonbérlet szabályai is jelentősen megváltoztak. A vizsgálat célja az, hogy a kötelmi különös rész ezen szabályai lehetővé teszik-e a gazdaság és a politika által megkövetelt speciális szabályok jogrendszerbe tagozódását, és önálló normák kialakítását, vagy a vulgarizálódó polgári jog szabályait kell-e érvényesíteni ezekre a területekre is.

A rendszer mely az új Ptk. kapcsán kialakulni látszik, nagymértékben meghatározhatja a magánjog e szeletének fejlődését is. Folyatódhat a magánjog közjogiasodása, az a folyamat, amely 1971-ben kezdődött az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakításával, ahol közigazgatási szervezetben, és eljárási szabályok szerint alkalmazzák a telekkönyv bírósági szervezetre, és megfelelő felkészültségű bírakra kialakított, alapelvekkel körülbástyázott klasszikus normáit. A másik alternatíva, hogy kialakul a magánjogi alapintézmények megtartása mellett a svájci BGBB²-hez hasonló a mezőgazdaság legfontosabb magánjogi (szerzési, használati, öröklési, és státust biztosító) és közjogi (adózás, illeték, támogatási) normáit magában foglaló szabályozás, mely jól áttekinthetővé, és taníthatóvá tenné a jelenlegi formájában egyre inkább széttagolt, és folyamatosan változó agrárszabályokat. A második lehetőség speciális lehetőségeként jelent meg 2013.évi CXXII. törvény a mezőgazdasági és erdőgazdálkodás földek forgalmáról. A mezőgazdaság egyik két nagy magánjogi szeletét, a mezőgazdasági földek átruházását, és a mezőgazdasági földek használatára hoz létre közjogi elemekkel terhelt, és az átruházás és földhasználat szabadságát igen megnehezítő normákat. A második nagy nevesített norma a mezőgazdasági üzemtörvény az e területen tevékenységet folytatók státuskérdéseivel, míg a harmadik sarkalatos törvény az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésről szóló jogszabály lesz, mely leginkább a termeltetési láncokkal, és az értékesítési kérdésekkel kíván foglalkozni.³ A

A 2014. május elsejétől hatályos⁴ földforgalmi törvényt (továbbiakban Fftv.) a kapcsolódó speciálisan két közbeiktatott „kvázi közigazgatási” eljárással megvalósuló elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlásának szemszögéből kívánom elemezni. A földforgalmi törvény hatályba lépésével ugyanis jelentős hangsúly-eltolódások történtek az elővásárlási jogok gyakorlásának kérdésében. Maga az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlásának

¹ egyetemi docens Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar

² A BGBB értelmezéséről lásd: Philippe HAYMOZ: Bäuerliches Bodenrecht vengédelőadás Miskolci Egyetem 2014. 03.12-én

³ A jogalkotás folyamatairól lásd: SZILÁGYI János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb jogintézményei In: Korom Ágoston (szerk.): Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban NKE Budapest, 2013. 109.p.

⁴ A 2014. május 1-jétől hatályos földforgalmi törvény (továbbiakban Fftv.) a hatályos jog részeként tartalmazza a 2014. március 1-jétől hatályba lépő elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó eljárás mellett (18-22§§) a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóvágyására vonatkozó szabályokat a Helyi Földbizottságok eljárásával együtt (23-30§§)

kérdése az a speciálisan magánjogi jogviszony, melynek gyakorlásába a magyar állam közjogi eszközeivel beavatkozik. A beavatkozás nem mindig gördülékeny, és sokszor nem segíti elő az intézmények legfontosabb funkcióinak érvényesítését.

A jegyző előtt folyó eljárásról már e sorok írója is publikált a jogintézmény bevezetésekor a *Napi Jogász* című folyóiratban⁵, és a jogi irodalomban is széleskörűen elemzett kérdésnek tekinthető⁶. A földforgalmi törvény hatályba lépésével azonban e speciális elővásárlási jogok gyakorlására irányadó jogintézmény lényege megváltozott.

A korábbi eljárásban a jegyző összesítette a hozzá beérkező elővásárlási és elő-haszonbérleti ajánlatokat, és az eladónak kellett, a termőföldről szóló törvény szabályai alapján megállapítani, hogy az ajánlatok közül kinek van mindenkit megelőző elővásárlási joga. Ezzel a személlyel kötötte meg a elővásárlási ajánlatnak megfelelően az adásvételi szerződést, az eladó, amit a két fél, vagy a vevő által megbízott ügyvéd nyújtott be az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak jóváhagyás, és a tulajdonjogot keletkeztető hatósági aktus, a bejegyzés megtételére. (ez a hatósági jóváhagyás hatálya alá nem eső szerződéseknél nem változott.⁷) Azt, hogy az eladó, és a jogi képviselője megfelelően alkalmazta-e a Tft. elővásárlási, elő-haszonbérleti szabályait, azt ebben az eljárásban a elsőfokú ingatlanügyi hatóság vizsgálta, és jegyezte be, vagy tagadta meg a végleges vevő tulajdonszerzését.

Az új eljárás ezzel szemben komolyabb felelősséget ró az eljáró jegyzőre. A két szerződő fél által aláírt, hatályos szerződés különleges személyes adatoktól menetesített szövegét neki kell feltölteni a kormányzati portálra, és neki kell kifüggeszteni 60, illetve 15 napra az önkormányzat hirdetőtáblájára úgy, hogy ebbe a határidőbe a kifüggesztés, és a levétel napja nem számít bele.

A jegyzőnek legalább 4 példányban kell eljuttatni az ajánlatot, amiből egy megfelelő biztonsági papíron kell, hogy készüljön. A 4 példányból a biztonsági papíron készült másolathoz a jegyző nem nyúlhat hozzá, a többi három példány közül egy az, amit a

⁵ OLAJOS István: A 2002. február 22-én hatályba lépő termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásáról – *Napi Jogász* 2002. április 7-12. p.

⁶ Lásd: KASZAINÉ MEZEY Katalin: Az elővásárlási jog hatályos szabályai In: *Ügyvédek lapja : a Magyar Ügyvédi Kamara folyóirata*, 1995. (34. évf.) 3. sz. 13-21. pp.; KISFALUDI András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése In: *Polgári jogi kodifikáció*, 2003. (5. évf.) 6. sz. 10-18. pp, LESZKOVEN László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica*, 2004. Tomus 22 393-403. pp., BOBVOS Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása In: *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica*, 2004. (66. Tom.) 3. Fasc. 3-25. pp.;

SZILÁGYI János Ede

A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica*, 2006. Tomus 24 511-525. pp; KURUCZ Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése In: *Közjegyzők közlönye*, 2007. (54. évf.) 11. sz. 3-14. pp.; CSEHI Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez - a kiterjesztés joga In: *Jogtudományi közlöny*, 2007. (62. évf.) 1. sz. 26-31. pp. ; PUSZTAHELYI Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban In: *Miskolc Jogi szemle*, 2009. (4. évf.) 2. sz. 96-111. pp.; MICZÁN Péter: Az elővásárlási jog jogi és közgazdasági elemzése In: *Iustum, aequum, salutare : jogtudományi folyóirat*, 2012. (8. évf.) 3-4. sz. 111-122. pp. SZABÓ Kálmán: Az elővásárlási jog változása In: *Ügyvédek lapja : a Magyar Ügyvédi Kamara folyóirata*, 2013. (52. évf.) 2. sz. 36. pp

⁷ Közeli hozzátartozók közötti ügylet esetén, tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel esetén, földnek földműves részére támogatás feltételeként megvalósuló adásvétel jogcímén történő átengedése esetén, önkormányzat részére közfoglalkoztatás és településfejlesztési célra átengedése esetén. (Fftv 20§)

különleges személyes adatok megfelelő kifejtésével elhelyez a hirdetőtáblán, és legfontosabb adatait feltölti a kormányzati portálra.

A jegyzők feladatát nehezíti az a tény, hogy a kormányzati portálon egy nyomtatvány kitöltésével adhatják meg a szerződések legfontosabb adatait. A közzététel körében ennyi a jegyző kötelezettsége. (474/2013. Korm. sz. rendelet az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról továbbiakban Evr. 13§) Megjegyzendő azonban, hogy a kormányzati portált több, az eljárásban érdekelt szerv jogtanácsosa úgy kezeli, mintha az ott feltüntetett tájékoztató a szerződés közzétételének minősülne. Ez a jogértelmezés ellentétes az Evr. 13§(2)bek. e.) pontjával.

Ez a gyakorlat nem könnyíti meg az NFA mellett működő ügyvédek és jogtanácsosok életét, akikhez a földalaprak közvetlen tértivevényes levélben megküldött levélben megküldött szerződések a törvényben előírt elővásárlási joggyakorlási határidőig nem biztos, hogy elér az információ.

Ha a feltöltésre vonatkozóan megváltozik a jegyzői gyakorlat, arra is oda kell figyelni, hogy csak a záradékkal ellátott, és megfelelő módon kifejtett adásvételi szerződés kerüljenek feltöltésre, és a szerződésekhez csak az arra érdekeltek férjenek hozzá.

A másik alternatív megoldási javaslat a kérdésre a kormányrendelet olyan módosítása, ahol a vevő kötelezettsége lenne a szerződés anonimizált változatának kormányzati portálra történő feltöltése. Ebben a megoldási javaslatban, mivel a Nemzeti Földalap az egyéb elővásárlási jogosultaktól előbb értesül, érvényesülne az állami elővásárlási jog megfelelő gyakorlása.

A jegyzői eljárás második része az elővásárlási jognyilatkozat megtételének személyes módja, és ennek megfelelő rögzítése. A Fftv. az elővásárlási jogosultnak személyes nyilatkozattételi kötelezettséget ír elő. Ennek ellenőrzéseképpen a jegyzőnek meg kell vizsgálni az elfogadó nyilatkozatban foglalt adatok valóságát, az aláírást és azt, hogy a korábban aláírt dokumentumot a nyilatkozattevő magáénak ismeri el, valamint azt, hogy a elővásárlási sorrendben melyik jogszabályhelyre való utalással gyakorolja az elővásárlási jogát, és az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A személyes nyilatkozattételt a jegyző az nyilatkozattétel megfelelő jegyzőkönyvezésével tudja bizonyítani. A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni az adatokat tartalmazó személyazonosító okmányok számát, és kibocsátásának idejét is. A jegyzői eljárásban a jegyzőnek tisztában kell lennie a földműves fogalmával, és a földműves státust biztosító megfelelő igazolásokkal.⁸ Itt május elsejét követő legfontosabb változás, hogy a státus igazolásához meg kell kérni a nyilvántartást igazoló lap másolatát, és kizárólag a fél nyilatkozata, hogy megfelel a földműves fogalmának, már nem elegendő. A nem megfelelő dokumentáció csatolása 5 napos hiánypótlási eljárás megnyitását eredményezi. A földműves státusnak komoly magánjogi jelentősége is van, ugyanis az Fftv. az 1 ha-on felüli mező –és erdőgazdálkodási földeknél a szerzőképesség előfeltételeként nevesíti a státus meglétét, amelyhez nem elég a földműves bejegyzés feltételeinek való megfelelés, hanem tényleges bejegyzés is szükséges. Értelmezésen szerint a földműves nyilvántartásba való bejegyzés tehát

⁸ Ez az igazolás jelenleg a földműves nyilvántartásba vételről szóló rendelet szerint bejegyzett mezőgazdasági vállalkozó, egyéni gazdálkodó, vagy őstermelő kaphat, illetve az, aki a megfelelő középfokú végzettségét okirattal igazolja, vagy az, aki adóbevallás másolatának vagy a földművelésügyi igazgatási szerv által kiállított igazolással igazolni tudja adózott árbevételét, vagy azt, hogy árbevétele a mezőgazdasági főtevékenységből, annak jellege miatt, még nem származhatott.

jogkeletkeztető hatással bír, bár ezen telekkönyvi elv idevonatkozó alkalmazására a jogszabályban nincs utalás.

Az adatok valóságtartalmát és megfelelő formában történő kibocsátását a jegyzőnek igazolni kell saját eljárásában, így célszerű lenne a földművesek nyilvántartásáról szóló kormányrendelet (38/2014(II.24) Korm. rend – a továbbiakban Fnyr.) olyan mértékű módosítása, hogy a nyilvántartás adataihoz elektronikusan a mezőgazdasági igazgatási szerveken kívül, hozzáférhetne a jegyző is betekintés erejéig. Ez azért is lényeges lehet, mert a nem megfelelő módon igazolt földműves státus eljárási szabálysértésnek minősül, ami az ezt követő eljárásban a szerződés jóváhagyásának kötelező elutasítását eredményezi. A nem megfelelően igazolt, de meglévő státus esetén, ha a jegyző megtagadja a nyilvántartásba vételt és nem bocsát ki hiánypótlás, az is az eljárási szabályok megszegésének minősül. A jegyzői munka megkönnyítését jelentené, főleg az eljárások első időszakában, hogy a megfelelő formában megtett igazolás, és nem csak kérelem adattartalma is szerepelne a földművesek nyilvántartására vonatkozó kormányrendelet mellékleteként. Az igazolás formájára tartalmaz a kormányrendelet utalást, azonban a kiadásra kerülő igazolás nem szerepel a mellékletekben⁹ A problémát részben orvosolta a kormányrendelet 374/2014.(XII.31) Korm. rendelet 56§-ával történő módosítása, mely 2015. január 1-jétől lehetővé teszi a hatóságok számára, hogy feladatuk és hatáskörük teljesítéséhez egyedi megállapodást köthessenek a FÖMI-vel¹⁰, és onnan közvetlenül adatokat kapjanak. Ez azonban felveti azt a kérdést, hogy az elővásárlási és elő-haszonbérleti ügyben eljáró jegyző az hatóságnak minősül –e jelen eljárásában. A jegyző jogállására az előadás későbbi részében még visszatérek.

A harmadik eljárási kérdés, melyet a jegyzőnek érdemes vizsgálni, az elfogadó nyilatkozathoz csatolt jognyilatkozatok megléte, vagy hiánya.¹¹ Ebben az eljárásban a jegyző nincs abban a helyzetben, hogy a jognyilatkozatok tartalmát is ellenőrizze, az azonban elvárható tőle, hogy teljességét ellenőrizze, és ha az elővásárlásra jogosult valamelyik törvényben előírt rendelkezésről nem nyilatkozik, azt megfelelően pótolja.

A jegyző előtti eljárásban a hiánypótlás (5 nap), a kifüggesztés és a levétel napja (60 + 2nap), az iratjegyzék megküldésének határideje (levételtől számított 8 nap), olyan határidőnek minősül, melynek túllépése eljárási szabályok megsértésének minősül. Szintén az eljárási rendelet tartalmazza azt, hogy mikor kell hiánypótlást kibocsátani, és mikor lehet hiánypótlás nélkül visszautasítani az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó személyt (Evr. 3§(2)bek.) A jegyzői eljárás fenti elemeinek bármilyen hibája nem csak a hibázó félre nézve, hanem a többi elővásárlási jogot gyakorló személlyel szemben is azt eredményezi, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását kötelezően el kell utasítani a mezőgazdasági igazgatási szervnek. (Fftv 23§ (2) bekezdés.)

Ez a döntés felveti azt a kérdést, hogy a jegyzői eljárás hibájából adódó kárait a szerződő felek, valamint az elővásárlásra jogosultak kivel szemben érvényesíthetik. A jegyzővel szemben –e aki a hibát elkövette, de akinek az eljárása nem végződik határozat meghozatalával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szervvel szemben, aki az eljárási szabályok megsértését határozatban megállapítja, de a eljárási szabályokat nem ő sértette meg.

⁹ Lásd Evt. rendelet 20§ (1) és (4).bekezdései.

¹⁰ Evt 22/A§ (1) bek. b.pont

¹¹ Földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, nem hasznosítja más célra, nincs földhasználati díjtartozása, 5 éven belül nem kötött a szerzési korlátozások kijátszására jogügyletet, mint pályakezdő a föld fekvése szerinti településen fog letelepedni, ott üzempontot létesít, és mezőgazdasági tevékenységet, vagy kiegészítő tevékenységet fog folytatni. Fftv 13-15§§)

A kérdés megoldásában a földforgalmi törvény adhat támpontot, mely két külön cím alatt tárgyalja az elővásárlási jogok gyakorlására irányuló eljárást, és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását. A két eljárás összekapcsolt eljárás, így az iratjegyzék összeállítására az ügyfélnek minősülő eladónak, a vevőnek és az elővásárlási jogok gyakorlóinak semmilyen ráhatásuk nincs, a jegyző azt közvetlenül az igazgatási szervnek, vagy az eladónak küldi meg. A kérdés megoldható lenne, ha a jegyzőnek az iratjegyzéket határozati formában kellene összeállítani, megküldeni minden ügyfélnek és a mezőgazdasági igazgatási szervnek. 8 napos fellebbezési határidő állna rendelkezésre az érdekeltek számára, hogy a jegyzői eljárás esetleges hibáit jelezzék a jegyző, vagy a fellebbezést elbíráló mezőgazdasági igazgatási szerv felé. Ebben az esetben az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlására irányuló eljárás a határozat jogerőssé válása után lenne befejezett, és az időben nem fellebbező ügyfél már nem érvényesíthetné kártérítési igényét a jegyzővel szemben.

II.

A cikk második része a Helyi Földbizottság tevékenységének elemzését tűzte ki célul. Mi a szerepe e szervnek az elővásárlási jogok gyakorlásában?¹² A válasz egyértelmű: a Helyi Földbizottság fogja eldönteni, hogy melyik elővásárlási jogosult élhet elővásárlási jogával. Érdekes megoldása a Fftv-nek, hogy ha valakinek a Helyi Földbizottság nem támogathatja az elővásárlási jogának gyakorlását, a döntés végleges, és ez a mezőgazdasági igazgatási szervet is köti. Míg ha valamely elővásárlási jogosult jogának gyakorlását jóváhagyja a Helyi Földbizottság, a vizsgálandó kérdések másfajta értelmezésével a mezőgazdasági igazgatási szerv juthat másféle megoldásra, és saját hatáskörében megtagadhatja az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását.

A Helyi Földbizottságok megalakítását a Fftv. 68§ (6) bekezdésében említett végrehajtási rendelet megalkotásának elmaradása miatt a jegyzők nem tudták lebonyolítani, így az agrárkamara helyi szerve veszi át a földbizottság feladatait. (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról a továbbiakban Fétv 103§).

Az agrárkamarák saját szervezeteiken belül, már 2013 novemberében felállították a települési agrárgazdasági bizottságokat, melyek kamara alapszabálya szerint az önkormányzati szervezetek része, és feladataikat az Alapszabály IV. fejezetének O.) alfejezetének 2. pontja igen tágan határozza meg.¹³

A végrehajtási rendelet hiányán túl a Helyi Földbizottságokra vonatkozó szabályok hatályba lépésének másik indoka az Európai Unió Bíróságának joggyakorlatából leszűrhető érv, hogy nem várható el elfogulatlan elbírálás egy olyan testülettől, amelynek minden tagja maga is helyben lakó gazdálkodó, és mint ilyen elővásárlási jogosultsággal rendelkezik. Ezen az érv hatását gyengíti a Fftv. 68§ (4) bekezdésével, mely saját és közeli hozzátartozójának

¹² CSÁK Csilla, HORNYÁK Zsófia: A helyi földbizottságok szerepe a mezőgazdasági földek tulajdon-átruházási eljárásában In. ÖSTERMELŐ 5: pp. 8-9. (2014); CSÁK Csilla: Az új magyar földforgalmi szabályozás és hatása a földtulajdoni és használati viszonyokra - hatósági jóváhagyás, mint a rendelkezési jog korlátozása In: Szalma József (szerk.) *A magyar tudomány napja a Délvidéken 2013*. Konferencia helye, ideje: Svetozarevo, Szerbia, 2013.11.23 Újvidék: Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2014. pp. 156-169. (ISBN:978 86 88077 06 4

¹³ „ellátja mindazon feladatokat, amelyeket jogszabály, vagy megállapodás a kamara részére meghatároz”. Amennyiben a helyi agrárgazdasági bizottság ilyen „feladatok végrehajtásában jár el, az eljárás rendjét az országos ügyvezető elnökség állapítja meg. „Ebben az esetben az eljárási rend az alapszabályban foglaltaktól eltérő rendelkezéseket is megállapíthat. (MAK alapszabálya IV fejezet o) alfejezet 2 .pont 44.oldal lap alja)

ügyében felfüggeszti a Helyi Földbizottság tagjának szavazati jogát. Ezzel persze még nem zárja ki az elbírálásból a hozzátartozók, szomszédok, ismerősök, és azonos gazdasági társaságban lévő tagok ügyében való eljárásukat. Az objektív elfogultsági akadályok ilyen mértékű kiterjesztésével az esetleges testületi elfogultság, mint érv jól cáfolható.

A Helyi Földbizottság nem önálló közigazgatási szerv, és döntése ellen felülvizsgálati kérelemmel csak a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének megtámadásával lehet fordulni. Az Fftv ezen szabályát finomítja a Fétv. azon rendelkezése,¹⁴ amelyben a helyi képviselőtestület az érintettek kifogására megvizsgálhatja, hogy a vonatkozó állásfoglalás kiadására vonatkozó szabályok¹⁵ megtartásával került-e sor, és ha nem módosíthatja az állásfoglalást.

Ezzel az eljárási garanciával a Fétv. még nem oldotta fel az Fftv. Helyi Földbizottságokra való szabályozása azon legfontosabb problémáját, amely nem ír elő indoklási kötelezettséget a Helyi Földbizottságok számára. Így tökéletes állásfoglalás a Helyi Földbizottság részéről az, hogy meglátásuk szerint egyik elővásárlásra jogosult személy és az eredeti vevő sem alkalmas a vállalt kötelezettségvállalások teljesítésére. Mivel konkrét jogszabályhelyre hivatkozott, és minden érintett vonatkozásában is véleményt nyilvánított formai szempontból döntése nem kifogásolható. Ha azonban a mezőgazdasági igazgatási szerv nem indokol, és csak a Fftv 27§ (1) aa) pontja alapján tagadja meg a jóváhagyást, nem tesz eleget a Ket. által előírt indoklási kötelezettségének, így nagy valószínűséggel egy elindított felülvizsgálati eljárásban új eljárása fogják utasítani.¹⁶

Komoly problémát jelent a Fftv. 14-15 §§-ainak értelmezése, és levezethetősége, ugyanis az ott felsorolt pontokat a Helyi Földbizottságnak előismeretek nélkül, és csak az adásvételi szerződés, és csatolt adatok birtokában kell elbírálni. Ezért tartom lényegesnek, hogy a laikus Helyi Földbizottságokban a szerződések értelmezésében jártassággal rendelkezők is helyet kapjanak.

¹⁴ Fétv 103/A§ (2) bek.

¹⁵ Az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére. Megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adásvételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba.

Az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elvásárlásra jogosult

- alkalmas-e az adásvételi szerződés és a saját használat, a művelési ágának megfelelő művelés, a ki nem vonás, a földhasználati díjtarozás mentesség, és a tulajdonszerzési korlátozások kijátszására kötött ügyletek feletti mentesség, mint kötelezettségvállalások teljesítésére,
- elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy
- indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

Az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A helyi földbizottság az értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

Az értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat. Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását. (Fftv 14-15§)

¹⁶ Az Fftv-re, mint különleges eljárásra csak akkor lehet a Ket.-et alkalmazni, ha az Fftv. eltérő szabályokat nem állapít meg. Az Fftv-ben azonban nem található az általános indoklási kötelezettség alóli kivétel. (Fétv. 138§)

Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlása jelen formájában több kritikát is érdemelhetne. A jogintézmények alkalmazása erősen megnehezíti e két klasszikus, és a földforgalomban is általánosan elterjedt jogintézmény alkalmazását azáltal, hogy jelentősen megnöveli a szerződések hatályosulásának időtartamát. A közigazgatási jóváhagyás, mint a szerződés érvényességének feltétele arra kényszeríti az adásvételi szerződést elkészítő, körültekintő ügyvédet, hogy több ponton védje az adásvétel vevőjét attól, hogy úgy fizessen ki vételárat, hogy azt egy ismeretlen elővásárlási jogosulttól kelljen utólag megkapnia. Így alkalmazható az ügyvédi letétbe történő vételárfizetés, az előleg alkalmazása, a belépő esetleges elővásárlásra jogosult kötelezettségeinek részletes körülírása, a birtokba lépés bizonytalan időpontjának meghatározása, és esetleg a halasztott fizetés lehetősége is.

A másik az eljárásból következő tény, hogy e sok feltétel előzetes szabályozása a szerződés átalakítását követeli meg a felektől akkor is, ha az eredeti vevő marad a vevői pozícióban, és akkor is, ha az elővásárlási jogosult veszi át a vevői pozíciót. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a bejegyezhetőség feltételeinek megfelelés más szempontú ügyvédi munkát igényel, mint a mezőgazdasági igazgatási szerv szempontrendszeré, és sokkal nagyobb jelentősége lesz a pontos és egyértelmű fogalmazásnak, valamint annak, hogy az eredeti és az új vevővel létrejövő adásvételi szerződés lényegi pontjai ugyanazok maradjanak.