

A termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási, és előhaszonbérleti jogok gyakorlásáról*

in: - **Napi Jogász 2002. április. 7-12.o**

1, A probléma felvetése

2001. december végén, a politikai váltógazdálkodás magyar gyakorlata szerint¹ a ciklus egyik utolsó jogszabályként elfogadták azt az agrár törvénycsomagot,² amelynek a miniszteri expozéban hangoztatott célja, hogy alapot teremtsen a családi gazdálkodásra alapozott mezőgazdaság strukturális alapjainak megteremtésére. A törvények elfogadását hosszas parlamenti bizottsági előkészítő munka, és parlamenti vita előzte meg. Sajnálatos hogy a törvény értelmezésének hiányosságait e fontos szakaszban nem lehetett kiküszöbölni.

A termőföldről szóló törvény módosítása (Tftm) az ingatlanokkal foglalkozó jogászok körében erős visszatetszést keltett. A törvény a gyakorlatra leginkább kiható része a Tftm. preambulumban szereplő családi gazdasággal kapcsolatos fogalmi meghatározások, másrészt a termőföld forgalmat erősen megnehezítő, és csak február végétől hatályos elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának rendszere. Maga a módosítás, összhangban a családi gazdasággal kapcsolatos fogalmi rendszerrel, minden eddiginél szélesebb réteg számára, és minden eddiginél bonyolultabb „sorrendet” alkalmazva biztosítja az elővásárlás jogát.

A termőföld ingatlanokkal foglalkozó szakemberek a sorrend és az elővásárlási jog ilyen mértékű összekombinálásából egy olyan rendszert véltek felfedezni, amely megnehezíti a földforgalmat, és szinte lehetetlenné teszi vagy a földforgalom biztonságának, vagy a sorrenden alapuló elővásárlási jognak az érvényesülését. A gyakorlatban a Tft. módosítás megjelenése először erőteljesen hatott a termőföldekre vonatkozó adásvételi szerződések számának megnövekedésére. Az ezzel a területtel foglalkozó gyakorló jogászok, és a földhivatali ügyintézők is arra biztatták a hozzájuk betérő ügyfeleket, hogy január és február hónapban nyújtsák be az elkészített adásvételi szerződéseiket, mert február végétől teljesen bizonytalan lesz az adásvételi szerződések bejegyzésének eljárási ideje, és eddigi Ptk-ra alapozott ismereteik alapján előfordulhatott volna a termőföld-forgalom teljes „befulladásá” is.

A február 18-án megjelent, és 22-én hatályba lépett kormányrendelet³(továbbiakban elővásárlási r.) a gyakorlattal foglalkozók többségét megnyugtatta, ugyanis az egyszeri, a közigazgatási értelemben vett hirdetményi közzétételi kötelezettség bár kissé nehezkesebbé tette, de nem tette lehetetlenné a harmadik személyek termőföldtulajdon szerzését. A hozzám hasonló egyetemi emberek körében azonban számos elméleti vitát indukált. A felmerült kérdések a következők:

* E cikk az MTA-TKI keretében működő Rudolf Von Jehring kutatócsoport támogatásával készült

1. Lehet-e a Ptk. módosítása nélkül, kormányrendeleti szinten módosítani a kötelmi különös részében található szabályt egy speciális adásvételi ügyletcsoporthoz kapcsolva?
2. A rendelet végrehajtása hogyan hat ki a Tftm előtt meglévő, és a Ptk-ban szabályozott törvényes elővásárlási, és vételi jogok gyakorlásának sorrendjére.
3. Miért nem érvényesül termőföld átruházás gyakorlásánál⁴ a rangsor elve, és mit ért a jogalkotó a Tftm-ben szabályozott elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendeletben rangsoron?
4. Milyen értelemben értelmezhető az elővásárlási rendeletben megfogalmazott fikció a közigazgatási értelemben vett hirdetményi úton történő közzétételről?

A cikkben ezekre, és a fent jelzett problémákra igyekszem választ keresni.

2. Lehet-e a Ptk. módosítása nélkül, kormányrendeleti szinten módosítani a kötelmi különös részében található szabályt egy speciális adásvételi ügyletcsoporthoz kapcsolva?

A Ptk. normái főszabályszerűen diszpozitív normák. E szabály azt jelenti, hogy a felek egymás közötti jogviszonyokban eltérhetnek tőle, és speciális jogviszonyok esetén a jogalkotó is más jogszabállyal módosíthatja a Ptk. főszabályát, és a jogszabályok akár a Ptk.-val ellentétesen is értelmezhetik a jogok gyakorlásának speciális eseteit.

Az elővásárlási jog gyakorlásának esetében erre azonban a Tftm. hatályba lépésig csak kivételes esetben került sor.⁵ A módosításig számos törvény (csak és kizárólag törvény) állapított meg elővásárlási jogot,⁶ ám gyakorlásának szabályait általában nem határozta meg a Ptk. -tól eltérően. Ezért vethető fel a kérdés: adásvételnek tekinthető-e a szűken vett polgári jogi alapon az a szerződés, ahol az elővásárlási jogok gyakorlásának szabályai eltérőek a polgári jogtól?

A válasz igen, ugyanis visszavezethető a polgári jog diszpozitivitására. A másik jellegzetes érv, ami miatt nem lehet ex katedra elutasítani a rendelet eltérő szabályainak alkalmazását erre a területre, az, hogy a Ptk. részletes elővásárlási szabályait sem maga a törvény, hanem a 7-es számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás határozza meg, amelyet a 272-es számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás időközben módosított. Ha egy bírósági állásfoglalás, amely a kontinentális jogrendszer keretében nem lehet jogszabálynak tekinteni, meghatározhatja a Ptk-beli fontos jogosítvány gyakorlásának módját, abban az esetben, ha az elővásárlási jog gyakorlásának speciális körülményeire vonatkozik, jogszabálynak minősül, és jelen esetben a részletszabályokat megállapító kormányrendelet ilyen, tehát minden esetben eltérhet a Ptk. rendelkezéseitől.

3. A rendelet végrehajtása hogyan hat ki a Tftm előtt meglévő, és a Ptk-ban szabályozott törvényes elővásárlási, és vételi jogok gyakorlásának sorrendjére.

E kérdésre, mivel közvetlenül a rendeletben nem kaphatunk rá kielégítő választ, a jogszabályi hierarchia elvére alapozottan kell, hogy választ találjunk. A elővásárlási rendelet termőföldek tekintetében nem tesz különbséget a Tft, és a Ptk. által meghatározott jogcímek között. Az ajánlatot tevőnek fel kell tüntetnie a pontos vételár, és a terület precíz megjelölésén túl azt is, ha elővásárlásra jogosult, és közölnie kell a Tft. –ben meghatározott jogcímét is.

A törvényben újabb joghézag adódik a szabályozás azon módjából, hogy a Ptk.-ban szabályozott elővásárlási jogosultságokra vonatkozó jogcím közlésének kötelezettségét az elővásárlási rendelet nem írja elő. Ebben az esetben a Ptk. már említett 7-es számú PK- ja, mint háttérjogszabály érvényesül, amely ingatlanok esetében a bejegyzés feltételeként adja meg az elővásárlási jogosultak megfelelő szintű tájékoztatását. E kollégiumi állásfoglalás alapján, ha elővásárlási jogosult tesz ajánlatot, ebben az esetben a tájékoztatási kötelezettségtől el lehet tekinteni, mivel az elővásárlási jogosultak közül maga az eladó választhatja ki, hogy kivel köthet szerződést. Ez a jog dologi eredetű, és következik a tulajdonjog egyik részjogosítványaként nyilvántartott rendelkezés jogának gyakorlásából. A Ptk.-án alapuló vételi ajánlatot megtevőnek tehát elemi érdeke közölni, ha valamilyen jogcímen elővásárlásra jogosult, bár ezt a Ptk az elővásárlási rendelettel ellentétben nem írja elő kötelező erejűen.

A Ptk. felállítja az elővásárlásra jogosultság sorrendjét: először gyakorolható a törvény által alapított elővásárlási jog, majd az ingatlan tulajdonostársának, és külön tulajdonban álló földrészlet tulajdonosának a felül építményre, és a felül építmény tulajdonosának a földrészletre a Ptk.-ban szabályozott elővásárlási joga,⁷és utoljára gyakorolható a tulajdonos által szerződéssel átengedett elővásárlási jog.⁸

Ehhez kapcsolódik a Tft-ben szabályozott elővásárlási jogosultsági rangsor. A Tft. vonatkozó szabályai a Ptk-hoz képest „lex specialisnak” minősülnek, tehát ezeket törvény által alapított elővásárlási jog kategóriájába kell sorolni. E kategórián belül is vannak azonban olyan elővásárlási jogok, amelyek, - bár speciálisan termőföldre vonatkoznak- de a Tft.-én kívüli más törvény hozza létre őket.⁹

E jogok gyakorlásáról a rendelet eltérően rendelkezik. Nem lehet rájuk alkalmazni a hirdetményi közzététel főszabályát, hanem itt „a jogosultat írásban kell értesíteni.” Ebből a szabályból következik, hogy az ilyen elővásárlási jogok megelőzik a Tft.-ben szabályozott elővásárlási jogokat. E megállapításomat a következőkkel támasztom alá. A Tft.-én kívüli elővásárlási jogosultak tekintetében nem jogszerű a hirdetményi közzététel. Ezen jogosultak tehát, ha nem szereznek tudomást arról, hogy az ingatlan eladásra került, az elévülési határidőn belül megtámadhatják a szerződést bíróság előtt, és ha a bíróság megállapítja vételi szándékuk komolyságát, teljesítőképességüket, akkor a megkötött szerződés velük szemben relatíve hatálytalan. Tehát, ez a felesleges jogvita, és a ingatlan nyilvántartás közhitelességén esett újabb csorba kiküszöbölhető azzal, hogy az adott ügyben gondosan eljáró jogi képviselő a hirdetményi közzététel előtt e cikk végjegyzetében szereplő egyéb törvény által keletkeztetett elővásárlási jogosultakat írásban értesíti. E kötelezettséget a földhivatal

csak abban az esetben vizsgálja, ha az adott jogszabály rendelkezett az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.¹⁰ E törvények, és e törvények végrehajtását szabályozó kormány- és miniszteri rendeletek azonban nem rendelkeznek ezen jogosítványok bejegyzéséről, (lévén a bejegyzés az elővásárlási jog esetében csak deklaratív hatályú jogosítvány) tehát a hatályos ingatlan nyilvántartásunkban zömében a szerződésen alapuló elővásárlási jog szerepel.

4. Miért nem érvényesül termőföld átruházás gyakorlásánál a rangsor elve, és mit ért a jogalkotó a Tftm-ben szabályozott elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendeletben a rangsoron?

A probléma- amiért a kérdés felvetődött, abban áll, hogy a Tftm 4§-ában az elővásárlási jogok gyakorlásánál sorrendet, míg a elővásárlási rendelet rangsort említ. Mind a két intézmény előfordul a magyar jogban, a hozzá kapcsolódó végrehajtás módja azonban eltérő. Mivel a jogban e két intézmény nem szinonim, a jövőbeli esetleges jogalkalmazási problémák elkerülése végett talán nem haszontalan a két intézmény közötti különbséget megvilágítani.

4.1 A rangsor

A kérdésre adott válaszban először is különbséget kell tennünk a rangsor, mint hétköznapi fogalom, és a magánjogi értelemben vett rangsor között.

Hétköznapi értelemben a rangsor- és ez a szó régiesebb, és eredeti jelentése, egy hivatali előmeneteli rendszert jelent, ahol a hivatali pályára lépő személy a munkában eltöltött idő, a tapasztalat, és a munkája minősége alapján ér el egyre magasabb rangot, azaz hivatali beosztást. A hivatali fogalom keletkezésének analógiájára használják a rangsor kifejezést sportteljesítmények összevetésére, és mérésére. A köznapi értelemben tehát a rangsor – elfedve a fogalom eredeti jelentését, analóg használható a sorrend kifejezéssel, és igazán a jelentésében csak árnyalati különbségeket érzékelhetünk.¹¹

A rangsor elve az ingatlan nyilvántartás egyik legfontosabb alapelve.¹² Az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett jogok között megkülönböztethetünk egymást kizáró, és egymással megférő jogokat. A közös tulajdon kivételével az abszolút szerkezetű tulajdonjog, és azt helyettesítő kezelői jog, ha az teljes, alapvetően kizárja, hogy több ilyen jog bejegyzésre kerüljön (egymást kizáró jogok). Egymást kizáró jogok esetében az ingatlan-nyilvántartásba utoljára bejegyzett jog az irányadó.

Ezzel szemben az egymással megférő jogok (mint például azonos ingatlanra bejegyzett jelzálogjogok, vagy több jogszabály, vagy szerződés, vagy a Ptk. által

alapított elővásárlási jog) estében azt kell először alkalmazni, amelyiket hamarabb bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba széljegyként. A rangsor- tehát a széljegyként bejegyzett jogok elintézésének egymásutánisága - ezekre a jogokra is vonatkozik, és a példánk alapjául szolgáló, Tftm.- ben szereplő elővásárlási jogok gyakorlására talán ez a leginkább analóg. Az egymással megférő jogok elintézési sorrendje, tehát az, hogy az először érkezett irattal foglalkozik először a földhivatal. Amíg ennek a kérelemnek közigazgatási határozat formájában eleget nem tett, el nem utasította, vagy nem utalta hiánypótlásra, a rangsorban második ranghelyet elfoglaló kérelemmel nem lehet foglalkozni. A rangsorban elfoglalt hely a ranghely.¹³ A határozat meghozatala után a második ranghelyen bejegyzett üggyel kezd el foglalkozni, mint nóvummal a ingatlan- nyilvántartás. A rangsor elvéből következően tehát egy szigorú elintézési sorrend áll fenn, és köti a földhivatalt, amit e tekintetben, mivel alapelvről van szó, nem lehet felrúgni.

A rangsor szintén érvényesülő gyakorlat az öröklési jogban. A hagyatékot, amely az örökhagyó halálával ipso iure átszáll, egy fontos rangsor betartásával lehet átadni. Először a végrendeleti öröklés érvényesül- a köteles rész szabályának megfelelő alkalmazásával, ha nincs végrendelet, utána érvényesül a törvényes öröklés rendje: a lemenők, a felmenők, majd, az ági vagyona vonatkozó speciális szabály betartásával a túlélő házastárs örökli a hagyatékot. Amíg végrendelt van, és érvényességi kellékei sem szenvednek csorbát, addig a törvényes öröklés intézményei abszolút nem érvényesülhetnek.¹⁴

Az elővásárlási jogok eddigi menetében a speciális jogszabályok közül felállított jogok gyakorlásának esetében szinte töretlenül érvényesül a rangsor. Kft. esetében a társasági tag üzletrészére először van elővásárlási joga a társaság más tagjának. Ha senki sem kíván élni az elővásárlási joggal, utána érvényesül a társaság elővásárlási joga. A társaság vezetősége tehát hivatalosan csak akkor értesülhet arról, hogy a társaság tagja el akarja adni a üzletrészt, ha a tagok közül senki sem érdeklődik. Erre a társaságot a részesedését eladni kívánó tagnak kell felhívnia. Ha a társaság nem kíván élni az elővásárlási jogával, abban az esetben jelölhet ki 3. személyt, akit szintén az eladónak kell felhívnia, megfelelő határidő adásával az elfogadó nyilatkozat megtételére. Ha a társaság által kijelölt személy sem él e jogával, abban az esetben az eladó társasági részesedését szabadon értékesítheti harmadik személynek.¹⁵

4.2 A sorrend

A sorrend, a rangsortól eltérően a jogban nem jelent kizárólagosságot, és szigorú kötöttséget az eljárás egészére nézve. Itt a felhívás érkezik sokkal hamarabb, mint a konkrét jogok gyakorlására vonatkozó sorrendiség, és történhet a sorrendtől függetlenül egyszerre is (tipikus példája a hirdetményi, és az országos napilapban történő közzététel). Ahol sorrendiséget írnak elő, ott általában nagy a jogosultak száma. A sorrend-általában valamely vagyontárgyból való kielégítés sorrendisége- kapcsolható a vagyontárgy eredeti tulajdonosának gazdasági folyamatokkal ellentétes

magatartására. Itt tehát a sorrend elsődleges funkciója az, hogy megállapítsa, kinek van erősebb joga a vagyontárgyból való kielégítésre, akár a többi érdekelt sérelmére is.

A sorrend érvényesülésére jellegzetes példa felszámolási eljárásban a hitelezők kielégítési sorrendje. Ez is analóg a fent jelzett jogintézménnyel. A felszámolási eljárás megindításakor a felszámoló a Céglözlönyben közzé teszi a felszámolás alá kerülő társaság legfontosabb adatait, és felhívja a hitelezők figyelmét, hogy 40 napon belül jelentsék be a céggel szembeni igényeiket. Ezek után a beérkező igényeket a felszámoló biztos a Csódtv. 57§-ában meghatározott sorrend szerinti blokkokba való besorolással elégíti ki őket, de csak addig a blokkig, amíg a felszámolás alá kerülő vagyomból a követelések kielégíthetőek. Az időnek ebben az eljárásban csak annyiban van szerepe, hogy a közzétételtől számított 40 napon túl beérkező követeléseket nem kell számításba venni, tehát elenyésznek. A felszámolás alá kerülő cég vagyonából az azonos blokk alá eső jogosultak kielégítése arányos, tehát az igény beérkezésének időpontját nem kell figyelembe venni.¹⁶

A két fogalom közötti döntő különbség abban áll, hogy a rangsor egy anyagi jogi jogintézmény. Ebben a második ranghelyen szereplő személynek az alanyi joga a rangsorba foglalt jogosítvány érvényesítéséhez csak akkor nyílik meg, ha az első ranghelyen szereplő személy jogát teljes egészében kielégítették. A sorrend ezzel szemben egy eljárásjogi intézmény, ami csak annyit határoz meg, hogy az egyszerre megnyílt jogosítványok közül melyiket, mikor és milyen mértékben kell érvényesíteni.¹⁷

A kérdésre tehát az alábbi válasz adható: a jogalkotó az elővásárlási jogok gyakorlásánál kifejtett végrehajtási szabályok elemzése után, a Tft-ben meghatározott feltételek betartásának elvét követve következetesen a sorrendre vonatkozó eljárási szabályokat állít fel, és a sorrendben megfogalmazott szabályokat követi. Valószínű, hogy a praktikus okok miatt gyorsan elfogadott elővásárlási rendelet alkotóiban nem tisztázódott kellően a két fogalom jogi jelentése közötti árnyalt különbségtétel. A rendelet úgy kellett meghozni, hogy minél kisebbre szűkítse a meghozatal, és a hatályba lépés közötti határidőt, ugyanis így elkerülhető a visszadátumozott szerződések- 2002. március 21.-éig még folytatható- gyakorlata. A gyors hatályba léptetés mellett szólt a Tftm. által szűkre szabott határidő, és a gyakorlatban felmerülő, rangsor alapú elintézési gyakorlatra vonatkozó félelem is.

Az így meghozott gyakorlat az elővásárlási jogok elintézésének eddigi gyakorlatát felrúgva, a rangsor elvébe bele nem férő jogintézményt hoz be a Tft-be, ezzel a termőföldekre vonatkozó szabályozás sui generis jellegét erősíti.

5. Milyen értelemben értelmezhető az elővásárlási rendeletben megfogalmazott fikció a közigazgatási értelemben vett hirdetményi úton történő közzétételről?

A hirdetményi közzétételről szóló speciális rendelkezéseket az elővásárlási rendelet 3§-ának (1). bekezdése a következőképpen szabályozza:

„Az elővásárlásra jogosult a kifüggesztés kezdőnapját követő 15 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot (továbbiakban nyilatkozatot) tehet. Az elővásárlásról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik”

E jogszabály tehát bővíti a polgári jog ingatlanokkal kapcsolatos fikcióit egy újabb körrel, és ezzel számos értelmezési kérdést vetít elénk. Egyrészt- a fikció egy olyan jogi eszköz, amellyel a jogalkotó tudottan valótlan tényről mondja ki, hogy úgy kell tekinteni, mintha valós lenne. A fikcióval szemben ellenbizonyításnak nincs helye. Más kérdés, hogy a polgári jog eddigi fikciói mindig olyan kérdéseket tisztáztak, ahol sokkal több múlott a kérdés rendezetlenségén, mint a forgalom biztonsága.

Jellegzetes példa a fikcióra a cselekvőképesség- minden ember cselekvőképes, de a 18 életév alatti kiskorúak esetében ez a cselekvőképesség vagy korlátozott, vagy kizárt. Ebből az következik, hogy a nagykorúság elérése az a tény, ahonnan az ember a saját akaratnyilatkozatával, saját nevében szerezhethet jogokat és vállalhat kötelezettségeket. Tehát az a tény, hogy valaki betölti a 18 életévét, a jog által alkotott fikcióval teljessé teszi az eddig nyugvó, és jogilag kiemelt védelemben részesített jogát a cselekvésre. Ezt így normatíván kell meghatározni, mert innentől kezdve ez a jogosultság csak bírósági határozattal korlátozható. Ez a konkrét időpont meghatározása így, fikcióval is megalapozott.

A második jellegzetes fikció az ingatlan nyilvántartás közhitelességéhez kapcsolódó elv. Itt a valóságnál is fontosabb az, hogy az ingatlan nyilvántartásban szereplő tényekben bárki megbízzon, így érvénytelen okiraton alapuló, (tehát nyilvánvalóan semmis) bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető- tehát benne szerepel, így valósnak kell elfogadni. Itt a forgalom biztonsága, és az ingatlan nyilvántartásba vetett állampolgári bizalom erősítésének jogpolitikai indoka alapozza meg a fikció alkalmazását.

Az elővásárlási rendelet esetében a fikcióval való szabályozásra nem találhatunk kellő indokokat. A Tftm.-et előterjesztő miniszter az elővásárlási jogok ezen rendszerének beemelését a jogba a következőképpen indokolta:

„ A családi gazdálkodás zavartalanságának, akadálytalanságának, valamint a helyben lakó agrártermelők földszükségleteinek kielégítése, továbbá az egészséges birtokszerkezetek kialakításának elősegítése érdekében a termőföldet érintő elővásárlási jog módosítása szükséges. A működő földpiacnak minimális feltételei közé tartozik a tulajdonjog gyakorlásának, a tulajdonnal való rendelkezésnek minimális korlátozása a közérdekkel összhangban, valamint a jogügyletek átláthatóságának megteremtése.”

A miniszter tehát a helyben lakó agrártermelők földszükségletének kielégítését tartja a legfontosabb céljának. A másodlagos cél- a jogügyletek átláthatóságának megteremtése. Ezen célok alapján nem érthető, miért kell a kormánynak a bevezetett fikcióval eltüntetni azt a családi gazdálkodót, vagy helyben lakót attól a lehetőségtől, hogy esetleg kivételes esetben élhessen a kimentés jogával, akkor, ha nem élt a kifüggesztéstől számított 15 napon belül az elővásárlás jogával. A korlátozás bevezetése azonban nem terjed ki minden elővásárlásra jogosultra. A Tftm. szerinti elővásárlási sorrend 5. helyén szereplő Nemzeti Földalap Kht, konzekvens jogalkalmazás szerint legelőször, és közvetlenül az eladó írásbeli értesítéséből értesül az elővásárlási jog gyakorlásáról. Tehát az állam, ha akar élni elővásárlási jogával, nincs kötve az őket e speciális elővásárlási sorrendhez. Ha esetleg elmulasztja a speciális jogszabályon¹⁸ alapuló elővásárlási jogát, a Tft alapján még tud élni vele, bár a 15 napos, a fikció miatt „jogvesztővé” vált határidő betartásával, ha más nem kíván élni elővásárlási jogával.

A másik fontos kérdés, hogy mi volt az a törvény, aminek analógiájára megalkották a hirdetményi közzétételre nyitva álló határidő elmulasztásának fikcióját. Az általam fellelhető leginkább analógnak tekinthető eljárásjogi jogintézmény a hirdetményi kézbesítés intézménye. Analóg annyiban, hogy hirdetményi kézbesítés során, jogkövetkezményként azt a vélelmet állítja fel, hogy

„hirdetményi kézbesítés esetén az iratot- amennyiben a bíróság másként nem rendelkezik- a bíróság hirdetőtábláján való kifüggesztéstől számított 15. napon kell kézbesítettnek tekinteni.”¹⁹

A tizenöt nap, és a fikció tehát innen ered. Az eljárásjog azonban széles garanciarendszert biztosít e jogintézmény alkalmazásához. E garanciák a következők:

1. Csak kivételes esetben érvényesíthető,
2. Alkalmazását csak bíróság rendelheti el, ha az annak alapjául szolgáló okok fennállnak,
3. Csak akkor lehet elrendelni, ha a perbeli másik fél tartózkodása ismeretlen, olyan államban él, amely nem nyújt jogsegélyt, ha a kézbesítés már eleve eredménytelennek mutatkozik, elháríthatatlan akadályba ütközik
4. Ha a kézbesítést kérő nem kellő gondossággal járt el, az elrendelést elrendelő határozatban szereplő tények valótlannak bizonyulnak, az ezt követő eljárás következményei érvénytelenek, és az eljárást kérő felet ezen eljárás költségeiben marasztalhatják, és rendbírsággal sújthatják.

E szankciók, és az intézményt védő garanciarendszer megfelelő alapot ad a polgári perben e fikció alkalmazására. A jegyző bevonásával megszerkesztett eljárás az elővásárlási jogok gyakorlására, azonban sok tekintetben elveszti magánjogi jellegét, és közjogivá válik.

A közjogban pedig hasonló jogintézményt, ahol az eljárási határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, pláne ilyen rövid határidő esetében nem ismerem. Az agrárjogban hasonló intézmény volt a földkiadó bizottságokat választó részarány-

tulajdonosok közgyűlésének összehívásának gyakorlata. A gyűlést a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kellett közzétenni a gyűlés időpontját. A gyűlést a megjelentek számától függetlenül- mivel a hirdetés 15 napig közzé volt téve- határozatképesnek kellett tekinteni. A kellően oda nem figyelő részarány földtulajdonos tehát elvesztette azt a jogát, hogy a részarány földek kiadásában közvetetten is közreműködjön. Azonban ezzel még nem vesztette el a részarány területek kiadásához való jogát, mint az elővásárlási jogosult elővásárlási jogát azon mulasztásával, ha akár menthető okból is, de nem értesült e jog megnyílásáról.

Az itt említett fikció alkalmazásához fűződő garanciarendszer kialakításáig, mivel alapjában magánjogi jellegű jogviszonyról van szó a felek között, az elővásárlásra jogosultak méltányos érdekeinek a védelmébe célszerűnek látszik egy olyan jellegű bírósági gyakorlat kialakítása, amely az elővásárlási rendelet fikcióját vélelemként, azon belül is megdönthető vélelemként érvényesíti, és szabad utat enged a teljesítő képes családi gazdálkodóknak a vélelem alóli kimentésre.

6. Az elővásárlási jogosultságokra vonatkozó következtetések levonása

Összefoglalásként elmondható, hogy az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó végrehajtási rendelet hatályba lépésével, a jogalkotó úgy szabályozta a Tftm-ben meghatározott elővásárlási jogok gyakorlásának rendjét, hogy a végrehajtás módjával felborítja a termőföldről szóló törvény 2001. évi módosításával bevezetett elővásárlási sorrendet. Az a szabály hogy az egyéb sui generis jellegű jogszabályban szabályozott elővásárlási jogosultakat általános módon, írásban kell tájékoztatni, lényegében a Ptk.-ában szabályozott elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rangsort kiegészíti a Tft.-én kívüli „sui generis” jogszabályban megfogalmazott elővásárlási jogoknak a rangsor élére állításával

A gyakorlati lényeg: a Nemzeti Földalap Kht. az elővásárlási jogosultak élére áll (a Tft-vel ellentétben), és bárkit megelőzve gyakorolhatja e jogát. Ha külön nem értesítik, a többi elővásárlási jogosult, vagy harmadik személyek tulajdonszerzése tehát ezen intézménnyel szemben relatíve hatálytalan. A családi gazdaságok rendszerére való kihatása tehát e jogszabálynak a következő: a kialakulóban lévő családi gazdaságok tulajdonszerzése a Nemzeti Földalapon keresztül, és leginkább áttételesen valósulhat meg a gyakorlatban.

¹ Az első országgyűlés alatt a ciklus utolsó harmadában fogadták el a termőföldről szóló 1994.évi LV. törvényt, amely a termőföld tulajdont szigorító rendelkezései miatt a kormánypárton belül is éles vitákat váltott ki, és többször megjárta az alkotmánybíróságot. A Horn kormány szintén a ciklus utolsó parlamenti ülésorozatán vetette fel a helyben lakáshoz kötött olyan tulajdonszerzést, ahol jogi személyek is szerezhettek termőföldtulajdont. A Nemzeti Földalapról szóló törvény koncepciója már 1999-ben elkészült, de a KVI, a PM és a FVM között viták voltak a földalap feletti felügyeleti jog kérdésében. A kisgazda vezetésű minisztériumnak nem akartak még nagyobb jogokat adni a növekvő mértékű állami termőföldvagyon kezelésében.

² A Magyar Közlöny 2001.évi 153. számában megjelent törvények: 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról (továbbiakban NFA tv), 2001. évi CXVII. törvény a termőföldről szóló 1994.évi LV. törvény módosításáról (továbbiakban :Tftm tv) , 2001.évi CXVIII. törvény a földkiadó és földrendező bizottságokról

szóló 1993.évi II törvény módosításáról – (továbbiakban: Fkfbm tv) és a 2001.évi CXIX. törvény a takarmányok előállításáról és forgalomba hozataláról (továbbiakban takarmány tv)

³ 16/2002 (II.18).sz. Kormányrendelet a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól

⁴ Amely jellegzetesen ingatan adásvétel, tehát bejegyzésköteles, és mint olyan, háttérjogszabálya az ingatlan-nyilvántartási törvény

⁵ Kivétel az 1994.évi XIX. törvény az erdőbirtokossági társulatról, ahol a törvény megfordítja a Ptk. szabályát az elővásárlási jog gyakorlását illetően. Először a közös tulajdonban lévő erdőterület tulajdonostársa, majd az erdőbirtokossági társulat tagja gyakorolja az elővásárlás jogosultságait.

⁶ Sui generis elővásárlási rangsor tekintetében az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése - a települési önkormányzatot megilletően az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra vonatkozóan,
- az 1997. évi LIV. törvény 58. § (1) bekezdése - a műemléki védettség alatt álló ingatlanokra az államot, a kötelező feladatot ellátó helyi önkormányzatot, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot egymást követő rangsorban megilletően,
- az 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése - a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot, helyi jelentőségű védett természeti terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot megilletően,
- az 1994. évi CII. törvény 30. § (2) bekezdése - a hegyközség tagját megilletően a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrészletre,
- az 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése - az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra vonatkozóan a bérlet (bérletársakat) megilletően.

⁷ Ptk 97és 145§§-aiban szabályozva

⁸ A CD jogtár kommentárja a Ptk 145§-ához és a 7-es számú PK-hoz

⁹ Az állam elővásárlási joga védett természeti területekre (1996. évi LIII. törvény 68§-a) a hegyközség tagjának elővásárlási joga a szomszédos szőlőkataszterben nyilvántartott területre (1994. évi CII. törvény 30§-a). Az önkormányzat hitelezőjének elővásárlási joga önkormányzati vagyont értékesítése során (1996. évi XXV. törvény 30§-a), az önkormányzat elővásárlási joga vizekre, és vízi létesítményekre (1997. évi LVII. törvény 6§-a). Az önkormányzat elővásárlási joga a települési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra.(1997. évi LXXVIII. törvény 25§-a). A földhasználó elővásárlási joga kárpótlás során (1991. évi XXV. törvény 9, 22§-a)végül a Nemzeti Földalap elővásárlási joga a termőföldekre(2001.évi CXVI. tv)

¹⁰ A Miskolci Körzeti Földhivatal vezetője, Lévay Sándorné elmondta, hogy a Földhivaltól nem várható el az egyre szaporodó jogszabályon alapuló elővásárlási jogok követése. Ha a jogalkotó intézkedett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről az általa alapított jognak, ebben az esetben a bejegyzés elutasításának a feltétele lehet az elővásárlásra jogosult értesítésének elmaradása. Ellenkező esetben az ingatlan nyilvántartás ügyintézője az elkövetkezendő jogviták kiváltására nem képes

¹¹ Magyar Értelmező Kéziszótár Akadémiai Kiadó Bp. 1992 rangsor szócikke 1146.o , illetve Révai Nagy Lexikona, 16.kötet Babits Kiadó 1997 rangsor szócikke 69.o

¹² Jogi lexikon KJK Kerszöv Kft Bp. 1999 273-274.o ingatlan nyilvántartás szócikke

¹³ a ranghelyre vonatkozóan az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. tv 7§-a, és e törvény végrehajtásáról szóló 109/1997(XII.29) FVM rendelet 38§-a rendelkezik

¹⁴ Az öröklés részletesebb szabályait a Ptk 598-684§§ai, a Ptké 71-74§0ai, és többek között a 35/1994(VI.24.) AB. sz. határozat, és az 64/1995(IX.1.) AB. sz. határozatból ismerhetjük meg

¹⁵ A gazdasági társaságokról szóló 1997.CXLIV. törvény 135-136§§,illetve a 148§-a a Kft. üzletrészére vonatkozó elővásárlási jogok gyakorlásáról.

¹⁶ a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991.évi XLIX. törvény 57§-a a következő kielégítési sorrendet állítja fel:

- a) a felszámolás költségei,
- b) a felszámolás kezdő időpontja előtt zálogjoggal, óvadékkal biztosított követelések
- c) a gazdálkodó szervezetet terhelő tartásdíj, életjáradék, kártérítési járadék, bányászati keresetkiegészítés, továbbá a mezőgazdasági szövetkezet tagja részére a háztáji föld vagy termény helyett adott pénzbeli juttatás, amely a jogosultat élete végéig megilleti,
- d) magánszemély nem gazdasági tevékenységből eredő más követelése
 - e) a társadalombiztosítási tartozások és a magán-nyugdíjpénztári tagdíj tartozások, az adók, adók módjára behajtható köztartozások, a visszafizetendő állami támogatások, valamint a víz- és csatornadíjak,
 - f) egyéb követelések,
 - g) a keletkezés idejétől és jogcímétől függetlenül a késedelmi kamat és késedelmi pótlék, továbbá a pótlék és bírság jellegű tartozás.

Hasonló jellegű szabályokkal kielégítése sorrend még: a bírósági végrehajtás során befolyt összegből történő kielégítésnél(1994.évi LIII.tv 164-171§§; 50/1991(X.3) AB.hat.),és a helyi önkormányzatok szennyvízelvezetés és -tisztítás céltámogatásának kielégítésénél)

A rangsorral rokon a szabályozás- a vízkielégítési sorrend végrehajtásánál (1995.évi LVII. tv 15§-a)- ahol vízhiány esetén a vízkielégítési "sorrend" utolsó helyén álló növénytermesztési célú vízkorlátozást rendelik el először, és ha ezzel a korlátozással nem szűnik meg a vízhiány, csak abban az esetben kezdik meg a sorrendben előrébb álló ipari vízhasználat korlátozásának elrendelését. Ez a jogintézmény azonban közjogi jellege miatt nem tökéletesen konzekvens.

¹⁷ A két jogintézmény dogmatikai elhatárolásának ezen módját e cikkben szereplő példák felhasználásával Dr. Szabó Miklós professzorral való beszélgetés során sikerült kikristályosítani. Köszönet érte.

¹⁸ A Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 8§ (2) bekezdése

¹⁹ A polgári perrendtartásról szóló 1952.évi III.törvény 102§-ának (5) bekezdése