



Gondolatok dr. Azari Bertalan cikkéhez

Dr. Latkóczy Olga FVM osztályvezető

A cikk jelentős témával foglalkozik, hiszen a privatizáció kapcsán a tulajdonviszonyokban bekövetkezett változások indokoltá tették az új erdészeti politikai alapelvek megfogalmazását és az erre épülő jogi szabályozást, azaz az erdőkről, az erdő védelméről szóló 1996. évi LIX. törvény megalkotását. Az erdő birtokbavételével a tulajdonost jogai mellett az erdőtörvényben előírt kötelezettségek is terhelik, amelyek teljesítése erőforrást, szaktudást is igényel, és amelyet az önálló tevékenység keretében nem minden esetben lehet biztosítani.

Emellett a meglévő szervezeti formában sem lehet maradéktalanul kielégíteni a tulajdonosok igényeit, így indokolt volt ismételt létrehozni, és szabályozni a speciálisan erdőgazdálkodásra kialakított erdőbirtokossági társulat intézményét, melyet az 1994. évi XLIX. törvény (Ebt.) szabályoz.

1.) A cikk az erdőre, az erdőbirtokossági társulatra, annak megalakulására, tagsági érdekeltiségre, gazdálkodására vonatkozó jogi szabályozást megfelelően felvázolja. Ugyanakkor ezzel összefüggésben indokolt hangsúlyozni, hogy az Ebt. 6. § (1) bekezdésben említett iratok megküldésével az alapítást a cégbíróságnak is be kell jelenteni, amelynek azért is nagy a jelentősége, mivel amint azt az Ebt. 6. § (2) bekezdése is kimondja a társulat a cégbírósági bejegyzéssel jön létre.

Emellett az Ebt. 5. §-ában található rendelkezés különböztet a tagok száma szerint is, mivel a tíz főnél kevesebb alapító tag a társulatot szerződéssel hozza létre, míg a tíz főt meghaladó létszám esetén a társulat alapítását az alakuló közgyűlés határozza el. A Legfelsőbb Bíróság (LB) szerint, társulati szerződés esetén a szerződő felek egybehangzó akaratnyilvánítására van szükség (tehát itt a teljes akarategység a követelmény), ilyenkor nincs alakuló közgyűlés sem, nem a tagok többségi akarata jelenik meg, mint egy alakuló közgyűlés esetén. E megkülönböztetés jelentőséggel bír a 25. § (3) bekezdés alkalmazhatósága tekintetében is. Az idézett törvényhely szerint „ha a tulajdono-

sok az erdőterület alapján számított kétharmados szavazataránnyal határozták el az erdőbirtokossági társulat alapítását, a kisebbségben maradt tulajdonosok, ..., kötelesek a társulatba tagként belépni, a társulat határozatait végrehajtani”. Az LB szerint az előbb említettekre tekintettel a 25. § (3) bekezdés alkalmazása sem merülhet fel társulási szerződés általi alapítás esetén (BH 2001. 77). Az említett megkülönböztetésnek tehát gyakorlati szerepe is van, ezért indokoltnak tartom annak megemlítését.

2.) A cikk írója szorgalmazza az élők közötti jogügylet fogalmának meghatározását, mivel fel fogása szerint helytelen a kialakult, csak az adásvételre vonatkozó elővásárlási joggyakorlási eljárás.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 373. §-a az elővásárlási jogra vonatkozó általános szabályokat az adásvételről szóló részben írja elő; az Ebt. elővásárlási jogról szóló szabályainak elemzésénél is ebből kell kiindulni.

Az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége tehát az adásvételre szűkül, nem gyakorolható ez a jog akkor, ha a tulajdonos nem adásvétel útján, hanem más jogcímen kívánja az ingatlant elidegeníteni, átruházni. Így a tulajdonost nem akadályozza az elővásárlási jog abban, hogy az ingatlanát elcserélje, elajándékozza, közös tulajdonát megszüntesse.

Megjegyzem, az Ebt. indokolása sem tesz említést az átruházás fogalmának kiterjesztő értelmezéséről.

Továbbá az Ebt. nincs ellentétben a Ptk. szabályaival akkor sem, amikor nyomatékot ad annak, hogy az élők közötti jogügylettel történő tulajdonjog átruházás esetén jöhet szóba az elővásárlási jog. Nem is lehet ez másképpen, hiszen a Ptk. tartalma és szerkezeti felépítése ezt támasztja alá, amikor az elővásárlási jogot az adásvétel különös meineinek egyik fajtájaként taglalja.

A szerző egyúttal hangot ad azon álláspontjának, miszerint az élők közötti jogügyletnek minő-

sül az adásvétel mellett az ajándékozás, a csere, a tulajdonközösség megszüntetése, valamint a hagyatéki osztályos egyezség.

Ennek kapcsán azonban a fentiekben írtakon túlmenően figyelmünknek ki kell terjedni arra, hogy a tulajdonközösség megszüntetésének módjai közül a harmadik személy felé történő értékesítésen kívül nem is jöhet szóba a többi tag által gyakorolható elővásárlási jog. Mindemellett szintén kérdéses a hagyatéki osztályos egyezség élők közötti jogügyletek körébe sorolása, hiszen a hagyatéki osztályos egyezség a hagyatéki eljárásról szóló 6/1958. (VII. 4.) IM rendelet 53. § (4) bekezdése szerint nem minősül élők közötti jogügyletnek, és a hagyatékot az egyezség alapján örökös jogcímén kell átadni.

3) Az Ebt. tartalmazza az elővásárlási jog gyakorlásának rendjére és sorrendjére vonatkozó rendelkezéseket is, így kiköti a tulajdonostársak mindenkit megelőző elővásárlási jogát, ha pedig természetvédelem alatt álló erdőről van szó, akkor az állam mindenki mást megelőző elővásárlási jogát. Azonban az is megjelenik a törvényben, hogy az ajánlatra történő válaszadásra előírt 30 napos határidő egyformán vonatkozik mindenkire.

A cikk az Ebt. elővásárlási jogával kapcsolatban hivatkozik a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. (Tft.) 10. §-ára. E szakasz szerint a termőföld, ill. tanya ELADÁSA esetén a külön törvényben így például az Ebt.-ben vagy a hegyközségről szóló törvényben előírt elővásárlásra jogosult elsőbbséget élvez a Tft.-ben biztosított jogosultakkal szemben. Ugyanis ezek a jogosultak sorrendjüknek megfelelően csak akkor élhetnek az elővásárlási jogukkal, ha az említett törvényekben megjelöltek nem kívánnak élni az elővásárlással.

Az is szabályozást nyert, hogy a Tft.-ben felsorolt elővásárlásra jogosultak milyen formában gyakorolhatják jogukat, de ennek meghatározása nem az alapszabály feladata mint az erdőbirtokossági társulatnál hanem az a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendeletben szerepel.

4.) A cikk utal arra, hogy a társulat használatában lévő erdőterület elidegenítése esetén nem biztos, hogy a földhivatal tudomására jut, ha az adott erdő társulati körbe tartozik. Ezzel összefüggésben az sem biztos, hogy az arra jogosult értesül az elővásárlási jogáról.

Erre vonatkozóan az Ebt. egyes szakaszai egyértelmű választ adnak. A közgyűlés feladatai közé tartozik a társulati névjegyzék és a földrészlet-

jegyzék elfogadása és módosítása, előbbiben kerül feltüntetésre a tag neve (cége), lakhelye (telephelye), az erdők tulajdonának mértéke. A már említett alapszabály pedig az elővásárlási jog gyakorlásának rendjét tartalmazza egyebek mellett.

A társulat alapítását az alapszabály és az alakuló közgyűlés jegyzőkönyve, ill. a társulati szerződés megküldésével az alapszabály elfogadását, ill. a szerződés létrejöttét követő 30 napon belül nyilvántartásba vétel céljából az erdőterület fekvése szerinti illetékes erdészeti hatóságnak is meg kell küldeni. Ha védett természeti területről van szó, akkor a természetvédelmi hatóságnak is meg kell küldeni.

Ezen túlmenően, a társulat használatában lévő erdőterület eladása esetén a társulat elnökének igazolást kell kiadni arra vonatkozóan, hogy az elővásárlási jog gyakorlása az előírt módon történt.

A fentiekből következik, hogy amennyiben az említett eljárási cselekményeket betartják, az előírt okiratok elkészülnek, a szükséges nyilvántartást vezetik, akkor a hatályos jogszabályok szerint nem érintheti hátrányosan a társulatot, illetve tagjait az erdőtulajdonjog változása. A földhivatal a társulat használatában, a tagok tulajdonában lévő erdőterületek tulajdonjogának átruházása esetén ugyanis a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet, okiratot és mellékleteit megvizsgálja, és ha az elővásárlással kapcsolatban hiányosságot észlel, úgy a kérelmezőt annak pótlására hívja fel. A hiánypótlás teljesítésére adott határidő letelte után viszont a rendelkezésre álló adatok alapján a hivatkozott jogszabályok, ill. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet alapján dönt.

Összességében tehát: az említett jogszabályi rendelkezések megfelelő jogi garanciát nyújtanak a társulat tagját megillető elővásárlási jog gyakorlása tekintetében, szem előtt tartva az Ebt. rendelkezéseiből kitűnő célt, nevezetesen a hosszú távú erdőgazdálkodást biztosító birtokstruktúra kialakításának elősegítését.