



Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről

III. rész

Kurucz Mihály PhD, egyetemi docens ELTE ÁJK;
a Pest Megyei Földhivatal jogi tanácsadója

Az Európai Unió tagállamainak szabályozási rendszerében

A magyar földbirtok-politika kialakításánál számolni kell Magyarország jogharmonizációs kötelezettségeivel.

A törvényalkotóknak figyelembe kell venni azt a megállapodást, amelyet a Magyar Fél a „Tőke szabad mozgása” című 4. fejezet 2001. VI. 12-i főtárgyalói fordulóján aláírt. Ennek lényege, hogy Magyarország a csatlakozás utáni időponttól számított hét éven át jogosult fenntartani a külföldiek termőföld tulajdonszerzésére a hatályos Ftv. szerint fennálló tilalmat. Ezt a csatlakozás időpontjától meg kell szüntetnie a védett természeti területek tulajdonjogára, amelyet ettől kezdve a külföldi magánszemély és jogi személy is megszerezhet. Ezen intézkedés kényszerpályára állította Magyarországot.

Fel kellett ismerni, hogy még a csatlakozás előtt egy biztonságot adó, jól működő nemzeti önvédelmi eszköztárat kell kialakítani, amely – taxatív felsorolásban – a következő lehetett:

- a nagyüzem túlsúlyának oldása,
- a kis- és középzemek saját munkaerőn és földtulajdonon alapuló gazdálkodásának elősegítése,
- a földtulajdoni és földbérleti piac forgalmának fellendítése,
- a jogellenes külföldi földügyletek felszámolása.

A magyar csatlakozási stratégia¹

Magyarország csak az OECD és EGT országok felé kívánta a teljes liberalizációt megvalósítani, fenntartva magának a jogot, hogy él az EK Szerződés 73c cikkében foglalt lehetőséggel. A magyar Kormány úgy vélte, hogy, bármely olyan intézkedést, amelyet a Szerződés 73c Cikkének második bekezdésével összhangban az EK Tanácsa a tőke szabad áramlása területén harmadik

országokból, illetőleg a harmadik országokba irányuló tőkemozgásokra vonatkozóan meghoz, ne érvényesüljön Magyarország tekintetében azokon a területeken, amelyekre átmeneti mentességet kért.

Magyarország fenn kívánta tartani jelenlegi korlátozásait a termőföld és a védett természeti területek megszerzésére és bérlésére vonatkozóan, és tíz éves átmeneti mentességet kért a csatlakozást követően a korlátozások azon elemeire, amelyek nem felelnek meg a közösségi vívmányoknak. Ezeket a korlátozásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény határozta meg. Eszerint Magyarország megőrzi a nemzeti elvű különbségtételen alapuló szabályozását a derogációs időszak végéig.²

Ennek biztosítására a nemzeti elbánás elvét érvényesítve megtiltja az akár belföldiek akár külföldiek által alapított, akár belföldi, akár külföldi székhelyű jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező vállalkozások (nem természetes személyek) termőföldre és védett természeti területre irányuló tulajdonjog, hasznélvezeti jog szerzését.³ Ezen korlátozások tekintetében a külföldi vállalkozások fiókjai és kereskedelmi képviselői, valamint a Magyarországon letele-

¹ Kormányközi konferencia a Magyar Köztársaság Európai Unióhoz történő csatlakozásáról. A Kormányközi Konferencia hivatalos tárgyalási dokumentumának az angol nyelvű (CONF-H 59/99 jelű) változat minősül A Magyar Köztársaság kormányának tárgyalási álláspontja 7. fejezet, mezőgazdaság.

² Külföldi természetes személyek nem szereshetnek termőföldre és védett természeti területre tulajdon jogot, hasznélvezeti jogot.

³ Az előbbi korlátozás alól egyes magyar jogi személyek kivételt képeznek: az állam, a helyi önkormányzatok, közalapítványok, erdők és legelők kezelésére létrehozott non-profit egyesületek. A jelzalog hitelintézetek szintén szereshetnek földet tevékenységük során, de azt meghatározott időn belül értékesíteniük kell. Az egyházak adomány vagy öröklés révén juthatnak mezőgazdasági földhöz, vásárolni azonban nem vásárolhatnak.

pedett külföldi önálló vállalkozók külföldinek minősülnek.

A magyar kormány hangsúlyozta, hogy a korlátozások nem diszkriminatívak, mivel mind a Magyarországon állandó lakhellyel rendelkező személyekre, mind az ezzel nem rendelkezőkre, valamint a belföldi és külföldi jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságokra egyaránt vonatkoznak. Ezek természetesen korlátozások, de nem gátolják a tagállamok közötti tőkemozgást. Ezek a korlátozások részét képezik a magyar tulajdonjogi rendszernek, amelyet, az EK Szerződés 222. cikke értelmében nem befolyásolhatnak a Szerződés egyéb rendelkezései. Ezért a magyar kormány azon az állásponton van, hogy ezeket a korlátozásokat az Európai Unió tagállamainak tudomásul kell venniük anélkül, hogy ezek miatt átmeneti mentességre vonatkozó rendelkezést kellene a csatlakozási szerződésbe foglalni.

Azonban, ha az Európai Unió tagállamai nem osztják ezt a nézetet, akkor a magyar kormány ezt a kérdést átmeneti mentesség iránti kérelemként kívánja kezelni.

A termőföld szerzésére és bérlésére vonatkozó korlátozások fenntartásának gazdasági és szociális okai vannak.⁴ A termőföldek ára 5–40-szer magasabb az Európai Unió tagállamaiban, mint Magyarországon. A liberalizáció hirtelen jelentős áremelkedéssel járna, ami szociális szempontból lehetetlen helyzetbe hozná a vidéki közösségeket. Meggátolná továbbá, hogy a magyar földművesek elérhető áron szerezhessenek termőföldet és ellentétes lenne a magyar Kormány politikájával is, amely egy jóval életképesebb tulajdonosi struktúra kialakítását célozza meg. A magyar Kormány szerint féltő, hogy a magas árak által előidézett földeladások sok ember megélhetését veszélyeztetné. Ezek az emberek, más szektorokban újonnan teremtett munkahelyek híján a munkanélküliek táborát gyarapítanák és növelnék a szociális problémákat regionális és nemzeti szinten.

Magyarország öt éves átmeneti mentességet kért a csatlakozás után jelenlegi korlátozásainak fenntartására azon ingatlanok megvásárlása tekintetében, amelyek nem minősülnek termőföldnek vagy természetvédelmi területnek. Ezeket a korlátozásokat a külföldiek ingatlanszerzéséről

szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet tartalmazza. A korlátozások fenntartását gazdasági és főleg szociális okok indokolják. Az ingatlanárak még mindig alacsonyabbak Magyarországon, mint az Európai Unió tagállamaiban. Az Európai Unióhoz történő csatlakozás időpontjának közelétekével, illetve a csatlakozás után a külföldiek – EU-tagállamok és nem EU-tag államok polgárai – Magyarországon történő ingatlanszerzési szándékainak erősödésére lehet számítani. A teljes liberalizáció magasabb árakat eredményezne, amely a magyar állampolgárok számára megnehezítené az elérhető áron történő ingatlanszerzést és a jobb lakáshelyzet elérését. Külföldi tulajdonosok nagy számban történő hirtelen megjelenése a helyi közösségekben felboríthatja egyes települések társadalmi környezetét. Az engedélyezési eljárás elsődleges célja, hogy megakadályozza a bizonyos területeken való koncentrációt, amely a fent említett nemkívánatos társadalmi helyzethez vezethet. Az engedélyezési eljárás elősegíti a pénzmegosztás megelőzését és a bűnüldözést is.

A magyar Kormány jelzi, hogy Ausztria, Finnország és Svédország Csatlakozási Okmányukban öt éves átmeneti mentességet kaptak a második lakóhelyre vonatkozó hatályos szabályozás fenntartására (Csatlakozási Okmány 70, 84, 114 cikke).

A csatlakozási szerződés⁵

Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától számított öt éven keresztül (2009. május 1-ig) fenntarthatja a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlan megszerzésére vonatkozó, az ezen okmány aláírásának időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt korlátozásokat.⁶

A termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát

- az Európai Unió tagállamában,
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban,
- a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban

bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet kívánja megszerezni, tulajdon-

⁴ Külföldi természetes és jogi személyek nem vehetnek bérbé 300 hektárnál nagyobb, vagy 6000 aranykoronánál értékesebb termőföldet*.

⁵ 2004. évi XXX. Törvény Az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló szerződést A törvény 2004. május 1-jén lép hatályba.(4.§.)

⁶ Csatlakozási Okmány Magyarország csatlakozásának feltételeiről X. melléklet.

jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges-e, illetve mely esetekben a közigazgatási hivatal engedélyének kérelemhez történő csatolása.

A termőföld forgalmának szabályozása a tőkeáramlásai fejezetben.

Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától számított hét éven keresztül fenntarthatja a csatlakozási szerződés aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat.

Lehetőségek és korlátok a jövőre

- súlyosítási tilalom,
- engedélyezési rendszer bevezetésének lehetősége,
- azonos elbánás a jogi és természetes, belső és EU tagállami személyekkel.

Az engedélyezési eljárás

Az átmeneti időszak alatt Magyarország a mezőgazdasági földterület megszerzését engedélyhez kötheti.⁷ Az engedélyezési eljárásnak objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumokon kell alapulnia. A kritériumokat megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni, és azok nem tehetnek különbséget a tagállamok Magyarországon lakó állampolgárai között.

Személyes véleményem, hogy patrióta földpolitikakialakítása lehetséges az engedélyezési rendszer útján, mint ahogy ezen a módon kísérlik azt meg a régi tagállamok többségében is.

A nem Magyarországon lakók és a nem magyarországi székhelyű társaságok számára a földművelésügyi igazgatástól való előzetes ingatlan-szerzési engedély megszerzésének szükségessége halaszthatatlan feladat. Erre a hét éves átmeneti időben minden további nélkül szerződéses felhatalmazás alapján járhat el Magyarország.

Az engedélyezési rendszerrel szemben nemzetközi szerződéses követelmény nem nagyobb,

mint a magyar jog szerinti alkotmányos követelmény.

Alapvető szerződéses korlát azonban az, hogy ilyen rendszer bevezetése esetén Magyarországnak az Európai Unió, továbbá az Európai Gazdasági Térség állampolgárai, illetőleg az ottani székhelyű jogi személyek számára mind a jogalkotásban, mind a jogalkalmazásban a nemzeti elbánást kell nyújtania.

További korlát, hogy a szabályozásban érvényesített közjogi korlátozások nem lehetnek kedvezőtlenebbek, mint a csatlakozási szerződés aláírásának időpontjában voltak. E meglehetősen szerencsétlenül fogalmazott szerződési kikötés sok vitára adhat alkalmat, és minden bizonnyal adni is fog.

A mezőgazdasági szakképzettséghez, helyben lakáshoz, helybeni székhelyhez kötéshez, regisztrált mezőgazdasági termelői minőséghez, a termőföld fekvése szerinti településen, vagy ahhoz nem több, mint 15 km-re fekvő mezőgazdasági üzemi székhelyhez kötött, és azon belül tovább hangolt közjogi korlátozások súlyosabb, kedvezőtlenebb helyzetet eredményeznek a magyar állampolgároknál, mint az eddigi szabályozás kedvezményezettjeinél.

Ami a tagállami állampolgárokat illeti, ők nem kerülnek kedvezőtlenebb helyzetbe, mivel a hatályos földtörvény – kissé sértve a csatlakozási szerződést – eleve nem biztosította számukra a nemzeti elbánás elvét, hiszen egy megkülönböztető rendszert vezetett be termőföld tulajdon szerzésükre.

A jogi személyeknél kizárt a kedvezőtlenebb szabályozás, mivel eddig szerzési tilalom alatt álltak.

Súlyosítási tilalom a nemzeti szabályozásra azt jelenti, hogy valamely tagállam állampolgára, illetve egy másik tagállam jogszabályai szerint létrehozott jogi személy a mezőgazdasági földterület megszerzése vonatkozásában nem részesíthető kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amilyenben a csatlakozási szerződés aláírása napján részesült.

Nemzeti elbánás szerint valamely tagállam állampolgárára nem vonatkozhatnak szigorúbb korlátozások, mint a harmadik országok állampolgáira.

Nemzeti elbánás érvényesítése a letelepedőknek – (Ftv. 8/A–8/E§) azt jelenti, hogy

- a csatlakozási szerződés szerint „Egy másik tagállam azon állampolgárai, akik
- önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánnak letelepedni Magyarországon,

- legalább három éve folyamatosan jogszerűen Magyarországon folytatnak mezőgazdasági tevékenységet és
- nem tartoznak az előző albekezdés rendelkezéseinek hatálya alá, és rájuk nem alkalmazható más szabály és eljárás, mint amelyet Magyarország állampolgáiraire kell alkalmazni.”

A derogáció feloldására, illetőleg meghosszabbítása kialakított gyenge szabály

A csatlakozás időpontjától számított harmadik évben a fenti átmeneti rendelkezések általános felülvizsgálatára kerül sor. Ennek érdekében a Bizottság jelentést nyújt be a Tanácsnak. A Tanács, a Bizottság javaslata alapján, egyhangúlag határozhat az átmeneti időszak lerövidítéséről vagy lezárásáról.

Ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre arra nézve, hogy az átmeneti időszak lejártával Magyarországon a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki vagy ennek kialakulása fenyeget, a Bizottság Magyarország kérelmére határozatot hozhat az átmeneti időszak legfeljebb három évre történő meghosszabbításáról.

Az EGT-megállapodásnak való megfelelés

Az EGT-megállapodás az Európai Unió egységes belső piacának előírásait terjeszti ki a három nem EU-tag EGT-megállapodásban részes országra, *Norvégiára, Izlandra és Liechtensteinre*.

A Magyar Köztársaság Európai Unióhoz történő csatlakozásáról rendelkező csatlakozási okmány 6. cikk (5) bekezdése kimondja, hogy az új tagállamok vállalják, hogy csatlakoznak az EGT-megállapodáshoz. Az EGT-megállapodás 128. cikke szerint – összhangban a csatlakozási szerződésünk fent hivatkozott rendelkezésével – bármely európai államnak, amely az Európai Közösség tagjává válik, csatlakoznia kell az Európai Gazdasági Térséghez.

A fentiekkel összhangban az Európai Gazdasági Térség kibővítéséről szóló megállapodás (a továbbiakban: kibővítési megállapodás) az Európai Unió tagállamai, a tíz új tagállam, illetve Norvégia, Izland és Liechtenstein között jött létre, és azt Magyarország 2003. október 14-én írta alá.

Az EGT kibővítési megállapodás 6. cikke értelmében a megállapodást valamennyi szerződő

félnek saját belső eljárásával összhangban meg kell erősítenie, illetve jóvá kell hagynia.⁸

A csatlakozási feltételek közép-európai összefüggésben

A közép-európai államokkal kötött csatlakozási szerződésekben közös, hogy a termőföld forgalmára vonatkozó szabályozást a közösség nem a mezőgazdasági fejezetben, hanem a tőkeáramlási fejezetben tárgyalta.

Ennek okán nem kell csodálkoznunk, mivel a közösségi agrárpolitika a mezőgazdasági termékek előállítására és kereskedelmére koncentrált, semmilyen felhatalmazást nem ad a közösségnek a földbirtok viszonyok területén. Ezzel szemben a *tőkemozgással, illetőleg letelepedéssel kapcsolatos alapszerződési cikkelyek szinte teljes mértékű közösségi hatáskört involváltnak*.

A Római Szerződésben a földjogi viszonyok, azaz a földforgalom, földtulajdon, földhasználat, földvédelem és földügyi igazgatás rendezése a tagállamok hatáskörébe tartozott. Az EU közösségi joga, az *acquis communautaire* még csak alapvető szinten sem terjedt ki a megjelölt viszonyok szabályozására. A Római Szerződés (EUSZ) – formálisan még ma is hatályos – 295. (korábban: 222.) cikke szerint „a Szerződés nem érinti az egyes tagállamokban fennálló tulajdoni rendet”.⁹ Az Európai Gazdasági Közösség alapítóinak szándéka arra irányult, hogy az integráció a tulajdonviszonyok területén nem vonhatja el a nemzetállamok önállóságát.

A Római Szerződés 2. fejezetének 43. cikkében megfogalmazott, a letelepedés és vállalkozás szabadságát intézményesítő közösségi vívmánya korlátozta elsőként a földviszonyok tagállami hatáskörbe tartozó rendezését. E cikkely szerint „a letelepedés szabadságára vonatkozó korlátozásokat, amelyek egy tagállam polgárának egy másik tagállam területén történő letelepedésére vonatkoznak, meg kell tiltani. Ilyen tilalom vonatkozik azokra a korlátozásokra is, amelyek bármely tagállam polgára által egy másik tagállam területén történt letelepedése során alapított képviselő, fiók vagy leányvállalat felállítására vonatkoznak”.

⁸ Az Országgyűlés 4/2004. (III. 2.) OGY határozatával ratifikálta a megállapodást. A megerősítő okiratokat 2004. április 26-án a Magyar Köztársaság letétbe helyezte az Európai Unió Tanácsának Főtitkárságánál.

⁹ Consolidated Version of the Treaty Establishing the European Community. Treaty of Rome. 97/C.340/03. O.J.10.11.97.

A letelepedés szabadsága kiterjed az önálló vállalkozói tevékenység megkezdése és gyakorlása iránti jogra, valamint vállalkozások alapítására és vezetésére, annak az országnak a saját állampolgáira megállapított feltételek szerint, ahol a cégalapítás történt, az EUSZ tőkére vonatkozó fejezete rendelkezéseinek megfelelően”.(43. cikk)

Az EU tiltja tagállamainak a Közösség más országaiban honos külföldiek nemzeti alapú diszkriminációját, vagyis a földszerzésnél és hasznosításnál a hazaival azonos elbánást igényel bármely EU-tagállam polgárának.

A tagállam uniós illetőségű természetes és szervezeti személy részére a földtulajdonszerzés és földhaszonbérlet tekintetében a nemzeti elbánást (régime national, national treatment) köteles biztosítani, vagyis nem hátrányosabbat annál, mint amit a saját állampolgárainak nyújt. (Nemzeti alapú diszkrimináció tilalma.)

Amíg a legutóbbi időnkig a nemzetközi gazdasági kapcsolatokat a külföldi és a külföldi közötti egyenlő elbánás elvének és az ezt kifejező jogi technikának, a legnagyobb kedvezményes elbánásnak a fokozatos térhódítása jellemezte, az utóbbi évtizedekben a korábban alárendeltnek tekintett másik alapelv, a külföldi és a belföldi különbségtétel tilalmának, tehát a nemzeti elbánásnak az elve hódított.¹⁰

A fent hivatkozott szabályok kapcsán a Tanács és a Bizottság végrehajtó intézkedéseket hoznak. Lehetővé teszik, hogy „egy tagállam állampolgára földet és építményeket szerezzen és használjon egy másik tagállam területén, ha ez nem ütközik a 33. cikkely 2. bekezdésében foglalt elvekbe.”

A 33. cikkely 2. bekezdése szerint: „a közös mezőgazdasági politika és az alkalmazásához szükséges különleges módszerek kialakításánál figyelembe kell venni

- a mezőgazdasági tevékenység sajátos természetét, ami a mezőgazdaság szociális szerkezetéből és a különböző mezőgazdasági régiók természeti különbségeiből adódik,
- azt az igényt, hogy a megfelelő igazításokat fokozatosan kell végrehajtani,
- azt a tényt, hogy a tagállamokban a mezőgazdaság a teljes nemzetgazdasággal szorosan összefüggő ágazat.”

¹⁰ Dr. Martonyi János „A termőföldről szóló törvény módosítására vonatkozó törvényjavaslat tervezetének viszonya Magyarország nemzetközi jogi kötelezettségeihez” tárgyban a Földművelésügyi Minisztériumhoz írott jogi szakvéleménye (Forrás: FVM Jogi Kodifikációs Főosztálya)

A Római Szerződés 2. fejezet 44. cikke volt hivatott korlátozni az uniós illetőségű külföldiek földigényeinek a fogadó tagállam részéről történő kielégítését azzal, miszerint a külföldiek földigénye csak a Közös Agrárpolitika (CAP) alapelveivel összhangban teljesíthető.

A döntő fordulatot – az EU új közösségi vívmányaként – a tagállamok földjogi szuverenitásának korlátozásában a Római Szerződés „Tőke és fizetések” című 4. fejezetének új szabályozása és az EU Bizottság által ahhoz – *közlemény formájában* – illesztett jogértelmezés hozta el. Az uniós illetőségű külföldiek földtulajdonszerzésének (földhaszonbérletének) még a nemzeti elbánás szerinti tagállami szavatolása sem teljesítheti a közösségi jog követelményét, ha a – nem diszkriminatív – tulajdonszerzési (földhaszonbérleti) feltételek a tőkemozgás szabadsága szempontjából hátrányosak.

Az 56. cikk (1) bekezdés szerint „a fejezetben írt rendelkezések keretében a tőke szabad áramlásának minden korlátozása mind a tagállamok között, mind a tagállamok és harmadik országok viszonylatában tilos”.

Az 56. cikk (2) bekezdése kimondja, hogy a tőkeáramlás szabadságának lehető legnagyobb kiterjesztése körében a Tanács a Római Szerződés egyéb fejezetének figyelembevétele nélkül jár el. Ezzel a CAP szempontjait alkotmányosan is alárendeli a tőkeáramlás szabadságának.

A „szabad tőkeáramlás” önálló jogi kategóriájává vált, amely közvetlen joghatással volt az uniós tagállamok földbirtok-politikájának alakítására.

A „Tőke és fizetések” című 4. fejezet nem szól a termőföldről¹¹, ugyanakkor e jogszabályhely legalább olyan fontos megszorításokat jelent a külföldi tulajdonszerzés feltételeinek nemzeti szabályozásánál, mint a 2. fejezet.

A tőkemozgások mindenfajta korlátozásának tilalma kiterjed arra is, hogy a tőkemozgásokat nem lehet a letelepedő külföldi vállalkozó földtulajdoni és földbérleti pozíciójának nehezítésével gátolni.

A Bizottság által kiadott jogi álláspont szerint „tiltott minden diszkriminatív és nem diszkriminatív jellegű korlátozás. Azon nem diszkriminatív intézkedés, amely a beáramló tőkemozgást korlátozza, megengedett, feltéve, hogy olyan ob-

¹¹ Az 57. cikkely – amely a tőkeáramlás bármely korlátozásának kizárásáról rendelkezik – előírásait két esetben is kiterjeszti az ingatlanra (real estate)

jektív és állandó feltételeken alapszik, amelyet közzétettek és a közérdek érdekében kötelező elvárások támasztják alá. Minden esetben tiszteletben kell tartani az arányosság elvét.¹² Ez a rendelkezés túlmutat a Római Szerződés tételes szabályain.

Az Európai Bíróságnak „a közérdeket érvényesítő kötelező elvárások” kategóriájáról kialakított jogértelmezése szerint a gazdasági okok nem tekinthetők „kötelező elvárásnak”. A Bíróság e tárgyban kizár minden gazdasági szempontú értelmezést.¹³

Összefoglalva tehát a Római Szerződés 56. cikke tartalmilag kiiktatja a tulajdoni rend (ezen belül a termőföld tulajdona és haszonbérlete) szuverén szabályozásának tagállami hatáskörét, melynek helyébe a „szabad tőkeáramlás” lehető legnagyobb kiterjesztésének a jogilag kikényszeríthető igényei lépnek. Az 56. cikk alapján a Tanács nem köteles figyelembe venni a 295. cikk rendelkezéseit.

A tagállamnak többé nincs joghatósága arra, hogy a szabad tőkeáramlást nemzeti érdekű földpolitikája címén korlátozza, a jövőre nézve az EU alkotmányos rendje szabja meg, hogy egy-egy tagállam milyen földpolitikát folytathat.

2001. január 30-án írták alá a Nizzai Szerződést, amely az Európai Unió Alkotmányos Chartájának legújabb kiegészítése. Ebben a szerződésben rögzítik, hogy amennyiben a Római Szerződésben foglaltaknak valamely nemzet, tagállam nem tesz eleget, úgy a Tanács és az EU közösségi döntéshozatali rendszere szankciókkal biztosíthatja azok érvényesülését. A Nizzai Szerződés I. része a „Lényeges módosítások” cím alatt új szankciót vezet be. „A Tanács – a tagállamok egyharmadának, továbbá az Európai Parlamentnek vagy a Bizottságnak az indokolt javaslata alapján – tagjainak 4/5 arányú többségi döntésével és az Európai Parlament előzetes hozzájárulásával megállapíthatja, hogy a tagállam részéről az EUSZ 6. (1) cikkében rögzített alapelvek súlyos megsértésének az egyértelmű veszélye (kockázata) állt elő és emiatt megfelelő javaslatokat intézhet a tagállamhoz. Ilyen döntés meghozatala előtt a Tanácsnak meg kell hallgatnia az érintett tagállamot és ugyanezen eljárással összhangban független személyeket hívhat fel megfelelő határidő kitűzése mellett arra vonatkozó jelentés előterjesztésére, hogy az érintett

tagállamban milyen helyzet állt elő. A Tanácsnak rendszerint bizonyítania kell, hogy döntésének alapja továbbra is érvényes.”

A jogsértő tagállam bizonyos jogait a Tanács meg nem határozott időre, saját mérlegelési jogköre alapján felfüggesztheti. Az érvényesített szankciók enyhítéséről vagy megszüntetéséről szintén ő maga dönt. A tagállamok nem rendelkeznek jogorvoslati lehetőséggel.¹⁴

További közös vonás, hogy a nagyobb agrárpotenciállal rendelkező csatlakozó országok esetén szinte azonos a termőföldre vonatkozó a közösségi szabályozástól eltérést ideiglenesen megengedő tagállami szabályozásra való felhatalmazás.

Szlovákia¹⁵, Észtország¹⁶, Litvánia¹⁷, kisebb eltéréssel Csehország¹⁸ és Lettország¹⁹. Szlovénia, Málta és Ciprus nem állapodott meg a termőföld forgalomra irányuló derogáció lehetőségéről.

Az egyedi kivétel Lengyelország. Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Lengyelország²⁰ a csatlakozás időpontjától számított tizenkét éven keresztül fenntarthatja a mezőgazdasági földterület vagy erdő tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó, a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló módosított szabályokat.

Súlyosítási tilalomként fogalmazták meg, hogy valamely tagállam állampolgára, illetve egy másik tagállam jogszabályai szerint létrehozott jogi személy a mezőgazdasági földterület vagy erdő szerzése vonatkozásában semmilyen esetben sem részesíthető kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amilyenben a csatlakozási szerződés aláírása napján részesült.

Egy másik tagállamban vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban honos személyek, akik természetes vagy jogi személyként önálló vállalkozó mező-

¹⁴ Lásd: 33. számú lábjegyzet.

¹⁵ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Szlovákia; XIV. melléklet.

¹⁶ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Észtország.

¹⁷ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Litvánia, IX. melléklet

¹⁸ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Cseh Köztársaság V. melléklet. Fontos megjegyezni, hogy itt nincs az engedélyzési rendszerre való felhatalmazás.

¹⁹ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Lettország VIII. melléklet; Fontos megjegyezni, hogy itt nincs az engedélyzési rendszerre való felhatalmazás.

²⁰ A csatlakozási okmány 24. cikkében hivatkozott lista: Lengyelország XII. melléklet.

¹² Az EU Bizottság 97/C./220/06. számú közleménye

¹³ 17/92. számú Eset, ECR. 1993.

gazdasági termelőként kívánnak letelepedni Lengyelországban, és legalább három éve folyamatosan jogszerűen Lengyelországban laknak és bérelnek földet, nem tartoznak az előző albekezdés rendelkezéseinek hatálya alá, és a mezőgazdasági termőföld és erdő szerzésével kapcsolatban rájuk nem alkalmazható más eljárás, mint amelyet a csatlakozás időpontjától kezdve a Lengyelországban honos személyekre kell alkalmazni.

Szemponatok az üzemi méret perspektíva megítéléséhez

A nagyüzemi előnyökkel kapcsolatban legszívesebben emlegetett érvelés a „termelékenység”, „gazdaságosság”, „hatékonyság”, melyek közül főleg az utolsónak van nagy tekintélye és mozgósító ereje, jóllehet idáig a fogalom tartalmát sem sikerült kielégítően pontosítani.

A gazdasági közgondolkodás Magyarországon az utolsó 30–32 évben egyre erősödően profit-szemléletű. A profitérdekeltség pontosan értelmezhető, számszerűsíthető, tervezhető és elemezhető, s mindössze 3–4 gazdasági tényező egyidejű kezelését igényli. Általában megengedi a leegyszerűsítő sémákban történő gondolkodást anélkül, hogy az elemzést-értékelést végző a konklúziót illetően jelentősen tévedne.

A reálfolyamatok ilyen leegyszerűsített kezelését megengedő gondolkodás azonban nem tud mit kezdeni a mezőgazdasággal, mely alapvetően nem a versenyszféra terepe, s ráadásul nem csak a profitszerzés, hanem a helyi megélhetés színtere is.

Célszerű lenne felhagyni több illúzióval és a nagyüzemek egykori diadalmenetét reálisan, elfogultság nélkül értékelni. Az egyes kultúrákban kétségtelenül kimutatható termelékenység-növeledésen túl a gazdaságosság és a hatékonyság terén – a kis gazdaságokkal szemben – a nagyüzemi fölényt soha nem lehetett bizonyítani. A TSZ-ek 1966-ig akkora adósságot halmoztak fel, hogy ha az 1967. évi IV. törvény el nem törli tartozásukat, akkor szembe kellett volna nézni tömeges csődjükkel. Ezt követően 1982-ig a nagyüzemek olyan mértékű támogatásban részesültek, mely az ország költségvetését alig elviselhető mértékben megterhelte. Az egységnyi termékben foglalt jövedelemtartalom ennek ellenére mindig kisebb volt, mint a soha nem támogatott, csupán megtúrt háztáji és más kisgazdaságban.

A támogatások 1982-vel kezdődő leépítése azonnal együtt járt a nagyüzemek újabb eladósó-

dásával, a tőke felélésével és kivonásával. A mezőgazdaságban 1982. és 1995. között mai áron számított mintegy 1200 milliárd Ft tőkevesztést a nagyüzempártiak teljes egészében a rendszerváltásnak tulajdonítják, jóllehet annak 60%-át (kb. 720 milliárd Ft-ot) a TSZ-ek és állami gazdaságok már 1990-ig elszenvették.

Some aspect of Hungarian arable land regulation

Kurucz, M.

Summary

The structure of land property in Hungary was characterised up to 1848 by socage and seigniorial properties. The fundamentals of land trade were even more significantly affected by Act IX of 1848 on the emancipation of serfs, as well as by the so-called socage patent, both of which served as instruments of the free ownership of land under civil law. No land reform of the magnitude of that seen in 1848 has taken place in Hungary to date, not even when land property was redistributed in 1945. An interesting additional element in feudal Hungarian land regulation was the early introduction of a ban on land ownership by foreigners.

As capitalism took shape in the economy landed properties were released from the restrictions of the feudal setup, at first marketed as almost completely freely exchangeable goods. At the same time as the free trade of land appeared, the demand for administrative control took shape. The most prominent instruments of the state's right of purchase and pre-emption, the rule banning legal entities from acquiring land property, an official authorisation system for the trade of land, as well as various alienation and encumbrance bans.

Act VI of 1945 laid the foundations of a characteristically lopsided set of land regulations and regulatory approach by separating land from other elements of agricultural production, especially from the workforce, production tools, and management. Such a narrow view of regulation has been typical of land property regulation in Hungary up to this day, apart from occasional slight digressions, whatever the prevailing political structure.

The privatisation of land has not resulted in the fragmentation and dispersion of cultivated land. What became dispersed is ownership, while

large parcels have remained under cultivation almost in the same composition. Despite of the landreforms, the so-called latifundiums has been survived.

The regulation of Land Act are not derived from any reasonable criteria related to agricultural production. According to the regulation, a speculative investor has the opportunity to acquire land under various legal titles even if he is not involved in agrarian production at all, while those whose livelihood is dependent on such production can find themselves at a disadvantage at any point.

The Hungarian legislator created an incredibly intricate and detailed system, causing more problems per se than it solves, posing casuistic and unfeasible rules to operators in the land market by prolonging land transactions and making them subject to legal disputes. Through the mass

of complicated rules introduced, the regulation in itself is an obstacle to legal certainty.

The double standard in the Land Act became ever more obvious when it tried to turn EU nationals into ,domestic private persons.

The primary goal should be the creation of a holding and ownership system that is organised according to the centre of production and various production premises. The so-called agricultural farms unit related land transactions must be directly assigned to agricultural production units, and should not be separated from these as a general rule. Under such a framework, positive distinctions may be allowed such as residence in the settlement where the parcel in question is, professional qualifications as required for the given size of the production units, or other practical considerations.

Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat,
hogy a Magyar Földmérési,
Térképészeti és Távérzékelési Társaság
programjairól, híreiről
rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.

Címünk:

www.mfttt.hu

MFTTT vezetőség

