



Kurucz Mihály

Szubjektív gondolatok a mezőgazdasági hasznosítású földbirtoktagképző szerződések jogi sajátosságairól

Bevezetés

A birtokpolitika a jogi szabályozás számára azért fontos, hogy adottak legyenek számára azok a célkitűzések, amelyek mentén a jogi szabályozás tartalmilag felépül. A mindenkori birtokpolitika egyszerre adja meg a jogszabály által szolgálni kívánt célokat, illetőleg az annak megvalósítása alapjául szolgáló tényeket. A birtokpolitikai célkitűzések mentén adhat megfelelő szabályozási eszközöket a jogi szakértő.

A birtokpolitika maga is sokszínű, hiszen megjelenik pusztán szóbeli kommunikációs szinten, írott pártprogramokban, kormányprogramokban, politikai célkitűzésekben és egyéb, a jogász számára többnyire haszontalan kommunikációs felületeken. A tényleges birtokpolitika a tételes jogban, még pontosabban annak végrehajtásában manifesztálódik. A jogszabályok alapján a bírósági, közigazgatási jogalkalmazásból az is kiderül, mi az, ami birtokpolitikai céljai közül valóban megvalósul, illetőleg mi az, amihez a jogalkotó nem jó eszközöket választott, mi az, amit a jogalkotó nem akart, de mégis sikerült, mert nem egyértelmű eszközöket választott, vagy nem vette figyelembe a jogszabály köztes környezetét.

A tételes jogi szabályozás alapjául szolgáló nyilvános földbirtok-politikai célok mint kihirdetett és felvállalt jogalkotói célok a földtörvény bevezető rendelkezéseiben rögzítést nyernek. A magyar földjogi szabályozás kedvelt szempontja a termőföldhöz való hozzáférés tulajdonjogon, illetőleg használati jogon alapuló, a szerző fél oldalán történő korlátozása. Szinte észrevehetetlen az elidegenítő fél oldalán történő szabályozás. Megjelenik az élet- és versenyképes agráriüzemek kialakulásának, megerősödésének támogatása.

Ilyen egyértelműen nem találunk a mezőgazdasági termelő gazdasága termelési központjához gravitáló eszköz- és térbeli hozzárendelést előmozdító, az egységes mezőgazdasági birtoktest, ahhoz birtoktagképzését kimondó jogalkotói célkitűzést.

Ennek megfelelően a földforgalmi jogi helyzetekben nem nyer megfogalmazást a mezőgazdasági birtoktest, birtoktag jogi fogalma sem, legfeljebb másodlagosan a birtokösszevonásé.

Érdekes módon a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földparcellák beépítési lehetőségeit, területhasználati szabályait rögzítő építésügyi jogszabályokban: az országos területfejlesztési és építésügyi kormányrendeletben (OTÉK), valamint az egyes települések helyi építési szabályzataiban igen részletes szabályokat találunk a birtoktest, a birtokközpont fogalmára és az építmény-, épületlétesítési lehetőségekre. Ez utóbbi fogalomalkotás értelemszerűen mellőzi az építtető személyre megkövetelni a mező- és erdőgazdasági szakirányú vállalkozói jogállást.

A mezőgazdasági birtoktest, általam értelmezetten a gazdaság/üzem fogalma nem feltétlenül jogi meghatározás, hanem elsősorban agronómiai: mezőgazdasági termelési szempontú fogalom valójában. A birtoktest önmagában, kontextuális viszonyítási pontok nélkül értelmezhetetlen. A mezőgazdasági birtoktestnek alapvetően négy kikristályosodási súlypontja van:

- egyfelől alanyi: a gazdálkodási tevékenységet végző mezőgazdasági termelő mint vállalkozó (polgári jogi értelemben nem fogyasztói jogállású személy);
- másfelől tárgyi: a gazdálkodó által meghatározott földrajzi térben működtetett agrárüzem/gazdaság;
- harmadrészt az általa üzemeltetett gazdaság termelési, termelésszervezési központja: az üzem/birtokközpont;
- negyedrészt az üzem/birtokközpont körül körülírt földrajzi térben elhelyezkedő termőföldek, feldolgozó-, raktározólétesítmények, a gépek, berendezések tároló ingatlanai, állattartó létesítmények, magtárak.

Ehhez a komplex értelemben vett birtoktesthez képest a pusztán termőhelyek összességét képező földrészletekből álló földtömeget – polgári jogi értelemben egynemű dologösszességet – szokás (föld)birtoktagnak nevezni. Utóbbi nem feltételezi sem a gazdálkodó alanyt, sem a működtetett gazdaságot, de a tárgyi és térbeli összerendelést igen: a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek összességét jelenti. A magyar földjogi szabályozás elmúlt 73 éve szinte kizárólag a tárgyi jellegre, és szinte elhanyagolhatóan a térbeli meghatározottságra szorítkozik. Ezért nem érinti és nem is szabályozza a forgalomban az elidegenítő, földhasználatot alapító szerződő felet.

A birtoktestképzés célja mindig a mezőgazdasági termelő termelési képességének javítására koncentrál, és nem pusztán a földtulajdonosra. A birtoktest képzése agronómiai, üzemgazdasági értelemben feltételezi a mezőgazdasági termelőt mint gazdálkodót, aki/amely térben egy vagy több üzemi gócponthoz mint termelési

központhoz meghatározott térbeli közelségben elhelyezkedő termőhelyeket halmoz fel. A birtoktest közérdekű agrárpolitikai céljai mindenekelőtt:

- egyfelől üzemi szintű művelési és szállítási költségei csökkentésére,
- másfelől a szomszédos földhasználókkal kialakuló szomszédjogi viták elkerülésére,
- harmadrészt a termesztett növények fajtaegyöntetűségének biztosítására és biztonságára,
- negyedrészt a földtőke értékének növelésére irányulnak.

A birtoktag más szempontú, jóval szűkebb fogalom, sokkal inkább az egymáshoz térbelileg közel fekvő és adott azonos jogosulti kör tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészeket összességét jelenti. Klasszikus formája az adott tulajdonos/tulajdonostársak tulajdonában álló, egymással közvetlenül határosan fekvő mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészek egyenmű dologösszessége.

Ehhez képest egészen megengedő az egy településen belül szórtan elhelyezkedő földrészeket összességét is birtoktagként értelmező szabályozási fogalom, mint például az elmúlt 30 év földjogi szabályozása alapjául szolgáló birtokösszevonási földcserék jogi értelmezési tartományát képező jogalkotói modell.

A szerző számára ez utóbbi logikai konstrukció semmilyen alanyi, tárgyi, tartalmi, agrártevékenységi szempontú birtoktagképző értelmezésnek nem felel meg, de birtokösszevonási tartalma sincs. E tartalmában megfoghatatlan és értelmezhetetlen földjogi szabályozási kiindulási pont mégis oly népszerű lett, hogy szinte magától értetődővé vált az 1994. évi LV. törvényben, majd a most hatályos 2013. évi CXXII. törvényben és a 2013. évi CCXII. törvényben.

Az említett földtörvények közös szabályozási célja alapján érthetőnek is tűnik e ködbevesző szabályozási logika, mert az említett földtörvények tulajdonjog-, illetőleg földhasználatijog-forgalmi célzatúak, és csak kiegészítő jelleggel, szerzési korlátok alóli mentesség, hatósági engedélyezési szempont, enyhébb szerzési korlátozások megadása végett térnek ki birtokösszevonási szempontokra.

Ennek első, egyben illusztratív példaként említem az 1945. évi VI. törvénycikk végrehajtási rendeletei közül – értelmezését tekintve földosztási szempontú – birtokegység jogi fogalmát. A 600/1945. M.E. számú rendeletet a birtokegység jogi fogalma alatt a gazdálkodó család saját munkájával megművelhető földbirtoknagyságot¹

¹ 600/1945 M.E. rendelet 33. §: „Egy igényjogosultnak juttatott föld csak akkora lehet, amelyet egy földművelő család a maga erejével meg tud művelni.”

határozott meg, egy földtömegjuttatásra jogosult számára adható szerzési és birtokmaximumként, művelési ágak szerinti csoportosításban az alábbiak szerint:

- ♦ a szántóföld és a rét (művelési ágú földek) együttvéve a 15 kataszteri holdat,
- ♦ a kert és a szőlő (művelési ágú földek) együttvéve a 3 kataszteri holdat nem haladhatja meg.

A kedvezményes birtokegység nagyságot,² a kedvezményezettnek juttatható szántóföld és rét mennyiségét maximum 25 kataszteri holdban, a kert és a szőlőföldek nagyságát 5 kataszteri holdban rögzítette.

Előbbi földbirtokmaximumok szerzési és birtokmaximumokként nyertek meghatározást.

A szabályozás láthatóan nem terjedt ki az egyes földrészletek fekvésére, egymáshoz közelségére, megművelésük eszközeire, feltételeire sem, sokkal inkább egy gazdálkodó család tulajdonában lévő földtömegméretre. Szűkebben vett birtoktagképzési szempontot nem mutatott fel. A későbbi 73 év földjogi szabályozása hű maradt ehhez a kicsit köldöknéző szempontú szabályozási logikához.

A birtoktest-, illetőleg birtoktag-létesítés helyett a birtokösszevonás fogalmának alkalmazása és sokszínű jogértelmezése különböző szerzési jogcímekhez kötötten

Leírásunkat és elemzésünket a tartalmi keretekre tekintettel két földtörvény: az 1994. évi LV. tv. (Tftv.), valamint a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) és végrehajtási törvénye, a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) alapján végezzük el.

Az 1994. évi LV. tv. jogcímhez kötött, forgalmi szempontú földbirtok-összevonási szabályozása

A szabályozást csak akkor értelmezhetjük, ha az általa egyébként nem adott értelmező rendelkezés hiányában próbáljuk meg értelmezni a birtokot. A termőföldtörvény szabályozási modelljében ez nem más, mint az ingatlan-nyilvántartásban adott tulajdoni lapon nyilvántartott és a földmérési térképen elkülönítetten ábrázolt, jogilag önálló olyan földparcella, amely adott település külterületén fekszik, és mező- és erdőgazdasági

² 600/1945 M.E. rendelet 36. § 1. pontjában felsoroltak juttatásra jogosult személyek számára.

hasznosítása, illetőleg arra alkalmassága miatt szántó, rét, legelő, szőlő, gyümölcsös, kert, nádas, erdő (halastó) művelési ágban nyilvántartott. Egy termőföldbirtok azonos egy mező- és erdőgazdasági hasznosítási célú földparcellával. Ha ezek egymáshoz képest a település külterületén szórtan, nem egymás mellett, szétszórtan, a szélrózsa minden irányában helyezkednek el, akkor ezen önálló birtokokat össze lehet vonni: művelési szempontból egymáshoz közelebbi fekvésű földrészekké alakítani. Ebből lesz az egyes földparcellákból álló birtokok térbeli összevonása földcserékkel.

A termőföldtörvényként ismert jogszabály a birtokösszevonást tehát alanyi oldalról adott földtulajdonos személyéhez, annak adott településen, azon belül a rezidenciális beépítési célon kívül eső külterületen fekvő, a települési földhasználati rend szerint mező- és erdőgazdasági hasznosítási rendeltetésű és ilyenként rögzített művelési ágakban nyilvántartott úgynevezett termőföldjeihez kötötte. A szabályozás nem tűzött ki birtoktagképző szempontot. Annál inkább az azt végrehajtó és értelmező bírói jogalkalmazás.

Az úgynevezett termőföldtörvényi szabályozás másik különlegessége, hogy a földbirtok-összevonást kizárólag a földcserére mint alakító módozatra szűkítette le. Arra nem adott választ a jogalkotó, hogy miért csak a már meglévő és szétszórt földparcellákból mint szórt birtokokból lehet birtokösszevonást csinálni. Miért nem lehet ezt azonnal más földtulajdon-átruházási módon, például adásvétellel vagy ajándékozással elérni, megtenni? Arról nem is beszélve, hogy egy birtokból nem lehet több birtok térbeli közelítésével birtokösszevonást elérni.

Az úgynevezett termőföldtörvény legérettebb szabályozási formája a 2008. évi módosításokkal egészen 2013. május 1-ig hatályban lévő 1994. évi LV. tv. (Tftv.) volt.³ A rendkívül szegényes fogalomképző logikán alapuló Tftv. rendelkezései alapján nagyon eltérő birtokösszevonási, birtoktagképző szerzési jogi fogalomértelmezések alakultak ki.

A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere és abban
a birtokösszevonási cél jogszabályon alapuló közvetett értelmezése

A Tftv. alapján a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere célja: külterületi termőföldek összevonásával birtoktaggá történő egyesítés. Az egy birtoktagban való egyesítés nem feltétlen törvényes feltétel, de szükséges, hogy egységes birtoktagok jöjjenek létre, akár több is.

³ Tftv. 27–35. § a birtokösszevonási célú földcseréről.

A birtoktag meg nem határozott jogi fogalom, a részletes szabályozás alapján nem jelent többet, mint egy település közigazgatási határán belül, külterületen térben egymáshoz közelítő földrészleteket. Nem birtoktag az, ha az egyes mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek ugyan közelebb kerülnek egymáshoz, akár közvetlenül határosak is, de eltérő településeken vannak, vagy azokat a bel-, illetőleg külterületi határvonal választja el. Ekkor olyanok, mintha továbbra is egymástól távoliak, szétszórtak maradnának. A birtoktaghoz nem feltétlen követelmény, hogy a földparcellák közvetlenül szomszédosokká váljanak, pedig a birtoktagga egyesítés valójában ezt jelentené kisebb területű földek esetén. Nagyobb táblák egymás közvetlen közelébe hozása már jelentheti a birtoktagga egyesítést is.

Birtoktagképzés helyett a birtokösszevonás a jogalkotói cél,⁴ amelynek a Tftv. egyetlen jogi típusát, a földtulajdonosok által kötött földcsereszerződéseket szabályozza, ahhoz kapcsol jogalkotói, ingatlanügyi hatósági szervezési és nyilvántartási közreműködést, pénzügyi kedvezményeket, mint például az illetékmentesség.⁵ Az állami hatósági közreműködés földtulajdonosi kérelemre történik, az ingatlanügyi hatóság szervezi a földtulajdonosi nyilatkozatok, ajánlatok közvetítését a felek között, a földcsereajánlatok értékelését, a birtokösszevonást mint eredményértékelést és jogi minősítést, az ingatlan-nyilvántartási térkép munkarészeinek elkészítését, a birtokba adást, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést.

A birtokösszevonásnak a bírósági jogalkalmazásban birtoktagképző funkciókkal való felruházása

A Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának Budapesten, 2004. december 6-án kelt véleménye⁶ szerint „a birtok-összevonási célú önkéntes földcsereének alapvető kritériuma, hogy a cserepartnerek egyike legalább két földrészlet tulajdonosa legyen, és a csere eredményeként ezek a földterületek birtoktaggá válva közelebb kerüljenek egymáshoz, illetőleg legalább a megközelítésük, megművelésük

⁴ A Tftv.-nek volt ugyan egy utaló szabálya az általános birtokrendezésre, de azt nem hajtották végre. Tftv. 26. § (1): „A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók.”

⁵ Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése [1990. évi CXIII. tv. 26. § (1) n. pont].

⁶ *Bírósági Határozatok* 2005.

körülményei kedvezőbbé váljanak. A birtokösszevonás nem feltétlenül jelenti azt, hogy a tulajdonos földjei közvetlenül egymás mellé kerüljenek.”

A fenti teleologikus jellegű bírósági jogértelmezés kifejezetten jogalkalmazói jogalkotásnak tekinthető, amely jogállamban nehezen kezelhető jogi feszültségviszonyt hoz létre a tételes jog és az attól észszerűségi célokból kiterjesztő jogértelmezésen alapuló bírósági jogalkalmazás között. A bírósági jogalkalmazásnak a Tftv.-hez képest fogalmi önellentmondása az, hogy a Tftv. nem ismeri a birtoktag jogi fogalmát, ahelyett a birtokok azonosak a földrészletekkel mint jogilag önálló ingatlanokkal, amelyeket térben és tulajdoni viszonylatban összevonnak azok tulajdonosai. A bírói jogértelmezésben értékelési pontként választott birtoktag nem értelmezhető a tételes jogban Tftv.-ben.

A birtoktagképző jogalkotás a földtörvényen kívül a mezőgazdasági termelői jövedelemtámogatások rendszerében

A természetes személy mezőgazdasági birtokösszevonási célú termőföldvásárlása támogatásról szóló 99/2007. (IX. 19.) FVM rendelet 3. § (2) bekezdésében nagyon pontos minősítést adja a birtoktagképzés jogi fogalmának, igaz, kizárólag jövedelemtámogatási szempontból. Ennek alapján a támogatás feltétele, „hogy az ügyfél tulajdonában álló legalább a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott nagyságú termőföld és a támogatás alapját képező, vásárolt termőföld – a település közigazgatási határától függetlenül – egymással szomszédos legyen”. Szomszédos termőföldeknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el.

A birtokösszevonási cél megvalósulásának feltételei:

- a vásárló mezőgazdasági termelő rendelkezzen mezőgazdasági szakirányú képzettséggel vagy mezőgazdasági vállalkozó (OKJ 32 6201 02), ezüstkalászos gazda (OKJ 21 6201 01), aranykalászos gazda (OKJ 32 6201 01) szakképesítés megléte esetén a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal által igazoltan legalább 5 éves mezőgazdasági szakmai gyakorlattal;
- a termelői jövedelemtámogatási célú nyilvántartási rendszerben regisztrált mezőgazdasági termelő mint ügyfél a termőföldet vagy az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldben a tulajdoni hányadot adásvétel jogcímén szerezzék meg;
- a mezőgazdasági termelő tulajdonában álló termőföld és a vásárolt termőföld egymással szomszédos legyen;
- a mezőgazdasági termelő a vásárlás időpontjában legalább 1 éve rendelkezzen legalább 5000 m² területnagyságú szőlő, gyümölcsös művelési ágú földrészlet vagy legalább 1 ha területnagyságú egyéb művelési ágú földrészlet tulajdonjogával;

- ♦ az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal a Helyes Gazdálkodási Gyakorlat előírásainak betartása;
- ♦ a gazdasága megfelel a gazdaságilag életképes üzem kritériumainak;
- ♦ a vásárló termőföldtulajdona meghaladja a támogatás alapját képező, vásárlással megszerzett termőfölddel együtt a 210 aranykoronát, szőlő és gyümölcsös művelési ágú termőföld esetében a 2 ha-t;
- ♦ a vásárló kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás alapját képező termőföldet a támogatás folyósításától számított 5 éven belül nem idegeníti el, más célra nem hasznosítja, és a művelési ágának megfelelő tényleges mezőgazdasági műveléssel hasznosítja.

A beépítési célra szűkített mezőgazdasági birtoktest jogi fogalma

A 253/1997. Korm. rendelet (OTÉK) 29. § (5) bekezdése alapján a települések mezőgazdasági hasznosítási célú területein egymással közvetlenül határos több önálló földparcellából mint telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A több földparcellából az a földrészlet minősül birtokközpontnak, ahol az összes földparcellára megengedett beépítés megvalósul. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámított telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

A hatályos jog birtoktest-, illetőleg birtokösszevonási szabályozása

A hatályos jogi szabályozás tartalmi tekintetben teljesen követi a korábbi jogi szabályozást. A szabályozás mozaikszerű és egymással nincs szinergiára törekvés, eltérő célok mentén az eltérő jogi fogalomalkotás eltérő eszközökkel történik.

A 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. birtokösszevonási szabályozása

A 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. a birtokösszevonást kizárólag birtokösszevonási célú földcserére értelmezi, és annak tartalmát a korábbi Tftv. szerinti

tartalommal határozza meg. A szabályozás jogértelmezési ellentmondása, hogy fikciós vélelemként a birtokösszevonási célt akkor is megvalósulni látja, ha a csere jogcímén szerzett földtulajdonjog földrészleteken belüli résztulajdoni hányad esetén is fennáll. Ezt a rugalmas és egyes esetekre észszerű jogértelmezést azonban általános érvénnyel adták ki, és alapvetően hozzájárul ahhoz, hogy visszaélészerű földcsereszerződések jöjjenek létre. Ennek korlátját a hatósági engedélyezés és felügyelet és az agrárkamarai birtokpolitikai értékelés jelenti jelenleg.

A birtoktag keletkezésének nem elengedhetetlen feltétele, hogy az egy-egy tulajdonos szórtan elhelyezkedő földrészletei egymással közvetlenül határossá váljanak, de az sem, hogy a földrészletek közelebb kerüljenek egymáshoz, elég, ha azok egy településre kerülnek.

A földcsere azért kedvelt tulajdonjog-átruházási forma, mert a Fétv. 10. §-a alapján a 2014. május 1-jén tulajdonban lévő föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a földtulajdonszerzési maximum túlléphető. A mennyiségi korlátok túllépését lehetővé tevő Fétv.-beli szabályozás szerint a 2014. május 1-jén meglévő föld területnagyságával azonos mértékű föld tulajdonjoga szerezhető meg földcsere jogcímén, és ez az a földtulajdonjog-mérték, amellyel az Fftv. 10. §-ában, valamint 16. § (1) bekezdésében meghatározott föld-szerzési maximum is túlléphető.

A Fétv. nem követeli meg a birtokösszevonási minősítéshez, hogy a szerződésbe bevont földrészleteken fennálló tulajdoni hányadok kölcsönös átruházásakor:

- minden, a cserébe bevont földrészleten teljes mértékben megszűnjön a közös tulajdon (mindegyik cserepartner 1/1 illetőségű tulajdonossá váljon); vagy
- legalább egy cserélő fél tulajdonába kerülő földeken szűnjön meg teljes mértékben a közös tulajdon; vagy
- minden cserepartnernek a tulajdonába kerülő földrészletek legalább egyikén teljes mértékben megszűnjön a közös tulajdon; vagy
- legalább egy földrészleten belül teljes mértékben megszűnjön a közös tulajdon.

Az pedig, hogy a csere tárgyát képező egyes földrészletek az azokat megszerző cserepartnereknek a már tulajdonukban álló földrészlettel azonos településen fekszenek-e, vagy lakóhelyük, illetőleg mezőgazdasági üzemközpontjuk legalább 3 éve azon a településen van-e, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, nem tudni miért valósít meg birtokösszevonást. A szabályozás változatlansága okán a birtokösszevonás bírósági jogértelmezése sem változott.

A birtoktagképző jogalkotás a földtörvényen kívül
a mezőgazdasági termelői jövedelemtámogatások rendszerében

Továbbra is hatályos a természetes személy mezőgazdasági birtokösszevonási célú termőföldvásárlása támogatásáról szóló 99/2007. (IX. 19.) FVM rendeleten alapuló szabályozás és abban a birtokösszevonási cél megvalósulásának korábbi feltételei.

Az OTÉK mezőgazdasági területekbe eső földparcellákra szűkített,
beépítési célra értelmezett mezőgazdasági birtoktest jogi fogalma

Az OTÉK fogalommeghatározása nem vonatkozik az erdőgazdasági hasznosítású földrészekre. Ott nem is szükséges ilyen birtokegység kialakítása, mert az erdő-részlet jogi fogalma pontosan megfelel az erdészeti szakmai, ökológiai, üzemgazdasági és jogi fogalom egységének.

A mezőgazdasági birtokközpont körül
kialakuló birtoktest

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az OTÉK 1. sz. melléklete 87. pontja igen érdekesen írja újra a mezőgazdasági birtoktest jogi fogalmát. Ez a fogalommeghatározás rokon vonásokat is mutat az Fftv. mezőgazdaságiüzem-fogalmával. A *mezőgazdasági birtoktest eszerint*: a mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége. A több földparcellából az a földrészlet minősül birtokközpontnak, ahol az összes földparcellára megengedett beépítés megvalósul.

A birtoktest és annak központja építésügyi hatósági engedély alapján alakul ki, és az ingatlan-nyilvántartás tartja nyilván.

A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedély tartalmazza a központhoz tartozó összes földrészletre vonatkozóan azt a tényt, hogy az mely birtokközpontoz tartozik. A birtokközpontoz tartozó földek a mezőgazdasági hasznosítást jogszabályon alapuló építési tilalom, korlátozás jelenti, amely az ingatlan-nyilvántartásban az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján minden földrészletre bejegyzést nyer, amely a birtokközpontoz tartozik.

A tanya mint mezőgazdasági birtoktestet képző birtokközpont

Az OTÉK 29. § (10) bekezdésének szabálya alapján a tanya is válhatna a birtok-összevonáson alapuló birtoktagképzés jogi feltételévé mint birtokközpont, mivel az a települések mezőgazdasági területén fekvő – 1500–10 ezer m² nagyságú – olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett lakóépület is elhelyezhető.

Összegzés

A bemutatott és elemzett szabályozások közös jellemzője a normák tartalmi esetlegessége, mozaikossága, észszerű keretek között jogi, közgazdasági elhatárolásra alkalmatlansága. A jogalkotásra vonatkozó javaslat ezért a mezőgazdasági birtoktest, birtoktag, birtokközpont komplex, agronómiai, üzemgazdasági jegyeken alapuló egységes jogi meghatározására irányul. A jogi fogalmak elősegítenék az értékelési jogi helyzetek egyértelműségét mind az élők közötti, mind a halál (jogi személyeknél szervezeti jogutódlás) esetére szolgáló fogalmi helyzetekben. Sok lehetséges szabályozási megközelítés van, ezek egységesíthetők. Jól felhasználhatók az OTÉK és a 2007. évi XVII. törvény végrehajtásával összefüggő jogszabályok. Az integrált szabályozás csak a mezőgazdasági hasznosítású földekre terjedjen ki a birtoktag meghatározásánál! Az erdőknél az erdőrészlet fogalma megmaradjon! Feltétlenül kerülendő a jelenlegi, az eltérő szabályozási célokhoz igazodó új és új fogalmakat kreálni ugyanarra a szabályozási tárgyra. Ennek mentén dönteni kell az üzemközpont, a gazdaságközpontja megnevezés sorsáról is. Az egységes fogalmi rendszer a szinergiahatásokon túl biztos értékelési alapot képezhet a jogalkalmazás és a jogalkotás számára is.

Felhasznált irodalom

1990. évi CXIII. tv.
1994. évi LV. tv. (Tftv.).
1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.).
2007. évi XVII. törvény.
2013. évi CXXII. tv. (Fftv.).
2013. évi CCXII. tv. (Fétv.).
253/1997. Korm. rendelet (OTÉK).
600/1945 M.E. rendelet.
99/2007. (IX. 19.) FVM rendelet.
Bírósági Határozatok (2005), (3–4).