

EÖTVÖS LORÁND TUDOMÁNYEGYETEM ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR

Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola (vezetője: Dr. Nagy Marianna egyetemi tanár)

Állam- és Jogtudományi Doktori Program

**A mezőgazdasági földhaszonbérlet közjogi korlátozásának
rendszere által kiváltott feszültségpontok Magyarországon**

DOKTORI ÉRTEKEZÉS TÉZISEI

Szerző: dr. Papik Orsolya Bernadett

Témavezető: Dr. Kurucz Mihály Egyetemi Tanár

Budapest, 2024

I. A kitűzött kutatási feladat és annak előzményei

Hazánk természeti adottságai megvizsgálva klasszikusan agrárországnak tekinthetjük magunkat, az ország területének jelentős része mezőgazdasági termelésre alkalmas. A mezőgazdaság évszázadokon keresztül a legfőbb gazdasági ágazat volt. Hazánk a Török Hódoltság, az Osztrák–Magyar Monarchia korában is ezen birodalmak éléstáraként szolgált.¹ Magyarország legfontosabb megújuló természeti erőforrása a talaj. Várallyay György² akadémikus szerint a magyar föld az egyik legtermékenyebb és legtisztább a földrészen. „Általánosságban elmondható, hogy Magyarország talaja lényegesen tisztább, mint a nyugat-európai földek, mert az ipar csődje révén a hazai szennyezés-kibocsátás csökkent, és a nagy szénbányák is bezártak.”³ Bár az utóbbi években mind a mezőgazdaság mind pedig az élelmiszeripar veszített a részesedéséből, az „agrobiznisz”⁴ azért még továbbra is a nemzetgazdaság meghatározó szereplője.⁵ Nemcsak hazánkban, de tágabb közösségünkben, az Európai Unióban is kiemelkedő a jelentősége, Szilágyi János Ede munkájában felhívta a figyelmet arra, hogy

„Magyarország csatlakozásakor az EU jogának megközelítőleg felét adta az agráriumhoz és vidékfejlesztéshez kapcsolódó joganyag mennyisége (és annak is körülbelül a felét teszi ki a – magyar jogi kategóriák szerint – élelmiszerláncszabályozáshoz tartozó). Erre tekintettel állapítható meg, hogy e szakterület nélkül nem érthető meg maga az EU működése és az EU joga sem, mivel az agrár – és vidékfejlesztési joganyag hatalmas mennyisége önmagán túlmutató jelentőséggel bír.”⁶

Ilyen adottságok mellett az agrárpolitikának kiemelt szerep jutott és jut is még napjainkban. A jól működő agrárium pedig optimális birtokszerkezetet kívánna. A földtulajdon megoszlása bár javuló tendenciát mutat, még mindig erőteljesek a szélsőségek, így felértékelődik a földhasználati jogok szerepe a birtokstruktúra átformálásában. A földhasználati nyilvántartás

¹ Pap Melinda: *A magyar mezőgazdaság lehetőségei a XXI. században*. Budapest, BGF, 2007., http://elib.kkf.hu/edip/D_13863.pdf (letöltve: 2015. július 13.).

² Széchenyi-díjas magyar agrármérnök, agrogeológus, talajkutató, egyetemi tanár, a Magyar Tudományos Akadémia rendes tagja.

³ Részletesen lásd: <http://www.lelegzet.hu/archivum/2004/05/3017.hpp.html> (letöltve: 2023. május 31.).

⁴ Agrobiznisz fogalma (*food and fiber sector*) először 1957-ben jelent meg J. H. Davies és R. A. Goldberg kimunkálásában, a fogalom megalkotásával kívánták érzékeltetni, hogy az USA agrártevékenysége szinte kizárólag a nagy volumenű termelésre specializálódott, ellentétben a korábbi, részben önellátásra kialakult modellel.

⁵ Kovács Gábor: A mezőgazdasági szektor nemzetgazdasági jelentősége (A magyar agrobiznisz mérete és szerkezete). *Agrárgazdasági Információk*, (2010) 9., 1–52., 17., valamint <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mezo/mezoszerepe18.pdf> (letöltve: 2023. május 31.).

⁶ Szilágyi János Ede: Változások az agrárjog elméletében? *Miskolci Jogi Szemle*, 11. (2016) 1., 30–50.

hazánk közel 6 millió hektárnyi – erdő művelési ág nélküli – mezőgazdasági területéből 5,5 millió ha-ra vonatkozóan tartalmaz adatokat, amely 93 százalékos fedettséget jelent.⁷ És ennek az 5,5 millió hektárnyi földterületnek megközelítőleg a felét még mindig haszonbérlok használják, tudhatjuk meg a rendszeres agrárgazdasági jelentésekből. Az alábbi táblázatban⁸ számszerűen megvizsgálhatjuk a különböző földhasználati jogcímeket.

1. táblázat. (saját szerkesztés) Földhasználati jogcímek

	Magánszemély	Szövetkezet ⁹	Gazdasági társaság	Egyéb	Összesen
Saját tulajdon	1 975 620	4683	486 304	171 934	2 638 541
Haszonbérlet	916 275	140 798	1 536 530	21 622	2 615 225
Feles bérlet	87 100	1821	31 199	586	120 707
Részesművelés	6998	797	3581	167	11 543
Szívésségi földhasználat	523 263	804	36 793	1614	562 474
Haszonkölcsön	383	2	168	20	573
Szociális földprogram	12	0	0	0	12
Egyéb	40 341	6479	53 457	22 714	122 990

A számok kiválóan érzékeltetik, hogy a földhasználat területén a leggyakoribb jogcím a haszonbérlet, így a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés szabályainak vizsgálata aktuális témának tekinthető. Aktuális is marad vélhetően még sokáig, hiszen a hatályos szabályok szerint a földhasználati jogcímek köre zárt, ami a szerződések kapcsán *típuskényszert* jelent a

⁷ Lásd: <https://www.parlament.hu/irom41/01360/01360.pdf> (letöltve: 2023. május 31.).

⁸ A táblázat a Kormány 2016. évre vonatkozó agrárgazdasági jelentésének felhasználásával készült, a benne szereplő számok 2016. decemberi állapotokat mutatnak, ezen állapotokra utal vissza a Kormány a 2018. évi agrárgazdasági jelentésében is.

⁹ A szövetkezeteknek az agrárgazdaságban betöltött szerepéről számos kiváló cikk, monográfia látott már napvilágot, a téma részletes elemzése meghaladja a doktori dolgozat kereteit, de mindenképpen ki kell emelnünk Réti Mária, Csák Csilla, Bak Klára vagy Prugberger Tamás kutatók magas színvonalú munkáit lásd például Csák Csilla, Prugberger Tamás: A szövetkezeti mozgalom lehetséges szerepe napjaink agráriumában. In: Gellén Klára (szerk.): *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században* 2. Szeged, Iurisperitus, 2020. (Lectiones iuridicae.) 123–141., 123.; Réti Mária: Történeti távlatok és aktualitások: fókuszban az agrárszövetkezet. Nemzetközi kitekintés, eredmények, európai és magyar szabályozási alapok. *Miskolci Jogi Szemle*, 17. (2022) 2., 345–356.; Réti Mária: A magyar szövetkezeti jog hatályos szabályairól a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseire figyelemmel. *Szövetkezés*, (2015) 1., 42–67.; Bak Klára: Az agrárszövetkezetéről mint az agrárállalkozások meghatározó formájáról. In: Menyhárd Attila – Varga István (szerk.): *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara: a jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai (I–II. kötet)*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018. 328–338.; Bak Klára: Az agrárszövetkezetek jellemvonásairól, hatályos magyar szabályairól. *Szövetkezés*, (2015) 1., 105–121.

földhasználók számára. A föld tulajdonosa vagy hasznélvezeti jog fennállása esetén a hasznélvező a föld használatát, hasznosítását csupán haszonbérlet, szívésségi földhasználat, továbbá a törvényi feltételek fennállása esetén rekreációs célú földhasználat jogcímén engedheti át.¹⁰ Vagyis a korábban még jogszerűen alapított haszonkölcsön, felesbérlet és részesművelési szerződés sem áll már a továbbiakban rendelkezésre. Kiss Tibor 2014-ben megjelent monográfiája volt az utolsó átfogó tudományos mű, amely a haszonbérlet jogintézményét teljes mértékben feldolgozta, így talán jogtudományi szempontból is aktuálisnak tekinthető a témához kapcsolódó joganyag és ítélkezési gyakorlat változásának áttekintésére tett kísérlet.

A haszonbérlet egy, a polgári jogból jól ismert tipikus szerződés, amelynek alapján a haszonbérelő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni. A szerződéstípus szabályozásra került már az 1928-as magánjogi törvényjavaslatban,¹¹ valamint a régi¹² és a hatályos Polgári Törvénykönyvben egyaránt. A Ptk. a szerződések általános szabályai körében alapelveként rögzíti a szerződési szabadságot. A magánjogi kódex tehát a felek számára általánosan biztosítja a szerződéskötési elhatározás szabadságát, a partnerválasztás szabadságát és a szerződéses tartalomalakítás szabadságát is. A tartalomalakítás szabadságának velejárójaként a jogalkotó a szerződési jogi normák jelentős részét diszpozitív jelleggel ruházta fel, azaz a felek attól egyező akarattal eltérhetnek. Ebben az alapvetően diszpozitivitásra épülő rendszerben szabályozza a jogalkotó a haszonbérlet szabályait is a használati szerződések között, úgy, hogy háttér szabályként a dologbérleti szerződések szabályait rendeli alkalmazni. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld hasznot hajtó dolog, így a haszonbérleti szerződések közvetett tárgya történeti viszonylatban. Az agrárium, és azon belül is a mezőgazdasági föld, mint szabályozási tárgy azonban mindig is közjogi korlátokkal terhelte a magánjogi jogintézményeket. Ennek oka természetesen az, hogy *„föld ... mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, különleges kockázaterzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesíti meg”*.¹³ Nem mindegy

¹⁰ Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdés.

¹¹ Haszonbérleti szerződéssel a haszonbérbeadó meghatározott gyümölcsöző dolog vagy jog időleges haszonvételének átengedésére, a haszonbérelő meghatározott pénzbeli vagy más ellenértéknek – haszonbérnek – fizetésére kötelezi magát. Lásd: 1928. évi magánjogi törvényjavaslat 1533. §.

¹² Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni. Lásd: régi Ptk. 452. § (1) bekezdés.

¹³ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

azonban, hogy egy alapvetően polgári jogi jogintézményt mennyire szorít szigorú keretek közé a közjog. A 2014-ben több lépcsőben hatályba lépett földforgalmi rezsim jelentős változásokat hozott a földhasználat területén, amely így természetesen a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésekre is hatással lett. Ennek során a korábbiakban nem alkalmazott közjogi korlátozások kerültek bevezetésre, mint például a hatósági engedély, a különböző kógens kötelezettségvállaló nyilatkozatok, amelyek a szerződések jogának diszpozitív világában komoly törést okoznak. A Földforgalmi tv. és a kapcsolódó jogszabályok alapvetően csak a termelést folytató, ahhoz szakértelemmel rendelkező személyek számára biztosítanak földhasználati jogokat. A közjogi¹⁴ beavatkozások persze történelmileg jelen vannak ebben a stratégiai ágazatban, de a mértéke ezeknek folyamatosan változik, ezzel párhuzamosan persze a felek lehetőségére álló magánjogi mozgástér is. Ennek nyomán fogalmazódtak meg bennem azok a kérdések, amelyek a doktori disszertáció fő irányvonalait meghatározták, így:

- Léteznek-e speciális agrárszerződések? Ha igen, mitől válik egy szerződés azzá? Agrárszerződés-e a mezőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonbérlet vagy csupán egy különös szabályozási tárgyra vetített speciális polgári jogi szabályok halmaza?
- A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jelenlegi jogszabályi környezetet figyelembe véve tekinthető még polgári jogi szerződésnek, vagy olyan jelentős már a közjogi beavatkozás, hogy a szerződés elveszítette eredeti jellegét?
- Amennyiben nem tekintjük teljesen közjogiasult szerződésnek a mezőgazdasági földhaszonbérletet, úgy a közjogi beavatkozás lehetősége és mértéke mennyire kötött? Melyek azon a közérdekű célok és alapvető polgári jogi szabályok, amelyek megkötik a jogalkotó kezét a közjogi beavatkozás mértékének meghatározásakor?

Ezen kérdések megválaszolásához kiindulópontjaim minden esetben az általános polgári jogi szabályok voltak, konkrétabban a haszonbérlet mint szerződéstípus polgári jogban kifarrott szabályai, valamint a hatályos polgári jogot és szerződési jogot átható alapelvek, mint a diszpozitivitás, a szerződési szabadság, a visszterhesség vélelme, vagy akár a Ptk. értelmezési alapelve. Szükséges volt az agrárpolitikai célkitűzések megvalósítására hivatott joganyag vázlatos áttekintése is, a területre vonatkozó szabályozási mechanizmus általános jellemzése, hogy a hatályos szabályozást értékelni tudjam, állást tudjak foglalni az agrárszerződések körét és jellemzőit illetően, továbbá a közjogi beavatkozások okát, célját és mértékét tekintve. És

¹⁴ Közjogi beavatkozások alatt a dolgozat egésze során elsősorban az agrárjog kógens normáit, a közigazgatási jogi normákat értem, nem tagadva azt, hogy a „közjogi korlátok”, mint fogalom rendkívül tág.

csupán néhány gondolat erejéig, de meg kellett vizsgálnom a tipikus közigazgatási szerződéseket is, hogy azoktól elhatárolhassam a földhaszonbérletet (vagy éppen hasonlóságokat fedezzek fel velük). Így a földhaszonbérletre vonatkozó legfontosabb közjogi beavatkozások áttekintése mellett ráláthattam arra, hogy maradt-e, és ha igen mely területeken magánjogi mozgástér a szerződő felek számára. Fentiekre tekintettel az alábbi hipotéziseket állítom fel:

1. A hatályos szabályozási környezetben egyértelműen elkülönült csoportot képeznek az agrárszerződések, és a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés agrárszerződésnek minősül.
2. A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés – annak ellenére, hogy a közjogi beavatkozás mértéke egyre jelentősebb – továbbra is megőrizte magánjogi jellegét.

II. A kutatás módszertana

A dolgozat törzsszövege 12 fejezetre tagolódik és dogmatikai bevezetést követően az alapvető logikai vázát a mezőgazdasági földhaszonbérlet létszakaszainak vizsgálata, így a létrejötte, érvényessége, hatályossága, módosítása és megszűnése adja. Ezen a mérföldkövek áttekintése értelemszerűen magával hoz önálló fejezetbe feldolgozva olyan kérdéseket, mint a szerződés tárgya, a szerződés lehetséges alanyainak elemzése. Szintén önálló fejezetben kerülnek áttekintésre azok a témakörök, amelyek kapcsán kifejezetten jelentős a közjogi beavatkozás, mint például a szerződés időtartama, a haszonbérleti díj, vagy akár az előhaszonbérlet jogintézményének a vizsgálata. Ezeknek a közjog által jelentősen lehatárolt területeknek a vizsgálata ugyanis szükségszerű volt a fentiekben feltett kérdéseim megválaszolásához. A földhaszonbérleti szerződések kapcsán számos olyan kérdéskör van – például a szerződési biztosítékok kérdése – ahol viszont nem éreztem annyira jelentősnek a közjogi beavatkozást, így jelen dolgozatba nem kerültek beillesztésre. Nem vizsgálom önállóan a jogi értelemben vett erdőnek minősülő földekre vonatkozó haszonbérleti szerződések speciális szabályait, hiszen az erdőjog és az erdőhaszonbérlet számos specifikummal rendelkezik, amelyek akár egy önálló dolgozatot is megérdemelnének, és a nemzeti földalapba tartozó földrészletekre vonatkozó rendelkezések sem kerültek részletesen feldolgozásra hasonló okokból. Továbbá a dolgozat vizsgálódási köréből kimarad a területhez szorosan kapcsolódó alhaszonbérlet, valamint a

valamennyi földhasználati jogot érintő földhasználati nyilvántartás szabályainak az elemzése is. Természetesen idővel igyekszem majd kutatásaimat ebbe az irányba is kiterjeszteni.

Az egyes fejezetek felépítése során kiindulópontjaim minden esetben a polgári jogi szabályok voltak, majd próbáltam sorra venni azokat a speciális földjogi szabályokat, amelyek az adott kérdés kapcsán megjelennek. Az egyes fejezetek összegzései esetén pedig a kutatásom irányvonalát meghatározó kérdéseimhez visszanyúlva próbáltam meg részkövetkeztetéseket levonni. Minden kérdéskör elemzése során nagymértékben támaszkodtam az ítélkezési gyakorlatra, igyekeztem rávilágítani a polgári és közigazgatási kollégiumok ítélkezési gyakorlatainak, szemléletmódjának különbözőségére.

„A jog – egyebek között – dogmatikai természettel rendelkezik. Ez azt jelenti, hogy jogdogmatika nélkül nem beszélhetünk jogról sem, vagyis a jogdogmatika jogot formáló, alakító szerepet játszik a jog kialakulásában, fejlődésében és működésében” olvashatjuk Szabó Miklós szavait. A jogdogmatikai módszer a jelen dolgozatban is kiemelkedő szerephez jut. Sok – sok, a hatályos joghoz kapcsolódó kérdés esetén nincs egyetlen helyes válasz, csak lehetséges, levezethető válaszok. Gyakran kiemelkedő agrárjogászaink vagy magánjogászaink is eltérően vélekednek bizonyos részkérdésekről, így számomra elsődleges fontosságú volt a dogmatikai módszer használata.

A dolgozat szinte valamennyi részkérdése esetén igyekeztem jogtörténeti elemzést is végezni. Ezt a történeti elemzést két irányba végeztem el, egyrészt a magánjogi szabályok történetiségét, másrészről pedig az agrárspecifikus normák jogtörténeti megjelenését vizsgáltam, amiből komoly következtetések vonhatók le egy-egy közjogi norma időtállósága, alkalmassága kapcsán, így például a földbirtokmaximumok, a földhaszonbérleti időtartamának korlátozása esetében. Szintén jelentős segítséget nyújtott ez abban, hogy az alapvetően polgári jogi jogintézmény – a haszonbérleti szerződés – gazdasági lényegét és tipikus szabályait soha ne tévesszem szem elől, bizonyos esetben ennek tükrében vizsgáljam a speciális korlátozó szabályokat.

Bár csak kis mértékben, de megjelenik a dolgozatban bizonyos részkérdések kapcsán a nemzetközi összehasonlító módszer. Az eredményes, bármilyen szempontból kiemelkedő vagy éppen a hozzánk hasonló problémákkal küzdő nemzetek szabályainak vizsgálata számos ötletet adhat a szabályozás továbbfejlesztése kapcsán. A dolgozat központi kérdései (agrárszerződések köre, a földhaszonbérleti szerződés kapcsán jelentkező közjogi korlátok és megmaradó magánjogi mozgáster) mentén a nemzetközi vizsgálódást elsősorban olyan nemzeti szabályozás

irányába terjesztettem ki, ahol az agrárszektor részletesen szabályozott, és azon belül is a földhaszonbérlet szabályai kapcsán kifejezetten jelentős a közjogi beavatkozás. Így esett a választásom a francia agrárjogi szabályozásra, amely a dolgozat utolsó fejezetében jelenik meg.

Szükséges egy ilyen téma feldolgozása esetében interdiszciplináris kutatási módszer alkalmazása. A módszer fontosságát már korábbi jogtudósaink is hangsúlyozták: „*Ha a jog élő, létező elemei csak a »Metajurisprudenz« keretében helyezhetők el, akkor ennek művelésére kell törekednünk. A jogtudománynak csak akkor van önálló létjogosultsága, ha alkalmazott tudományként áll fenn, egyébként semmi egyéb nem lehet, mint a filozófia rendszerének egy fejezete*” olvashatjuk Nizsalovszky gondolatait. Szűkebb értelemben véve eleve interdiszciplináris a dolgozat, hiszen a dolgozat egészén a polgári jogi és az agrárjogi normák együttélését vizsgálom, számos esetben felhasználva a közigazgatási jog, és az ezzel foglalkozó kutatók munkáit. Jagon kívüli tudományterületek közül elsősorban a közgazdaságtan, statisztika, agrártudományok eredményeinek a felhasználására törekedtem, hiszen csak így, együttesen érthető és értékelhető a szabályozás.

III. A kutatás eredményeinek rövid összefoglalása

Kutatásaim kezdetekor az első és igen tágran megfogalmazott kérdésem az volt, hogy léteznek-e speciális agrárszerződések? Ha igen, mitől válik egy szerződés azzá? Agrárszerződés-e a mezőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonbérlet vagy csupán egy különös szabályozási tárgyra vetített speciális polgári jogi szabályok halmaza?

Álláspontom szerint markánsan elkülöníthető az agrárszerződések köre, és a szerződés agrárjogi jellegének megállapításakor döntő tényező lesz a szerződés tárgya. Ha a szerződésünk közvetett tárgya mezőgazdasági hasznosítású föld, mezőgazdasági termék vagy agrárhaszonvételi jog, akkor biztosan agrárszerződéssé minősíthetjük a jogügyletet. Érdemes tehát összegezni, hogy milyen következményekkel jár ez. Elsőként idesorolhatjuk az agrárszerződések kapcsán a típuskényszert. Ezt a típuskényszert a dolgozatban részletesen elemzem a földhasználati jogok vonatkozásában, de hasonló korlátozás lesz jelen az agrárhaszonvételi jogok területén is. Szintén jellemzője még a területre tartozó szerződéseknek a szerződéses partner megválasztásának korlátozottsága közvetlenül és közvetve is. Az egyik, avagy mindkét szerződéses pozícióban csak meghatározott személyi kör kerülhet, legyen az

földműves, mezőgazdasági termelőszervezet, vagy mondjuk a vadászati jog haszonbérlete kapcsán a vadásztársaság. Ezen speciális alanyok esetében szinte mindig megjelenik a hatósági nyilvántartásba vételi kényszer is. A szerződés tartalmának közjogi meghatározása szintén specifikus ismérv lehet, amely a különböző agrárszerződések esetén eltérő mértékben lesz jelen. A szerződések többsége esetén hatósági engedélyezési rendszerrel találkozhatunk, a földhaszonbérleti szerződések hatósági engedélyezésével a dolgozat egy teljesen önálló fejezetben foglalkozik. Speciális, közjogi jogszabályokban rögzített érvénytelenségi okok jelennek meg az agrárszerződések jelentős része kapcsán, amelyek már önmagukban, illetve a fentiekben rögzített korlátokkal együttesen nagymértékben befolyásolják a szerződéses tartalomalakítás szabadságát is.

Az agrárszerződésekre jellemző kevert szabályozási mechanizmus azonban nem egyedi, nem agrárspecifikus olyan értelemben véve, hogy minden keresztülfekvő jogterületnek a jellemzője ez. Gondoljunk csak bele, hogy szintén mennyi közjogi korlátozással találkozhatunk a bank vagy tőkepiaci jog területén. A magánjogi kódex szabályai ezen a területen is csupán az alapköveket jelentik, arra számos más kógens jogszabály épül rá, amely a bankok, pénzügyi vállalkozások, közvetítők és a lakossági szereplők magánjogból levezethető cselekvési szabadságát korlátozza és az egész rendszer felett a Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti szerv őrökdi. De példaként tekinthetünk még ilyen értelemben véve a fogyasztóvédelmi jogra. Egyre kevesebb a „szintisztán magánjogi” ügy, egyre több az olyan helyzet, ahol a hagyományos értelemben vett közjog és magánjog kéz a kézben járnak vagy egymást lökdösik, mozgásra készítenek. Hagyományosan az agrárjog „közjogiasodásáról” számolnak be a területen tevékenykedő kutatók, de felmutathatók már ezzel ellentétes folyamatok is, amikor hagyományosan közjoginak titulált jogterületen indul meg a „magánjogiasodás”. Elképzelhető, hogy az agrárszerződések esetében megfigyelt kevert szabályozási mechanizmus válik a későbbiekben általánosan jellemzővé más területeken is?

Ha az agrárjog azon definíciójából indulunk ki, miszerint az nem más, mint az agrárpolitikai célkitűzések végrehajtására hivatott joganyag, akkor ennek alapján a dinamikus viszonyokat kezelő, agrárpolitikai célkitűzések végrehajtására (is) alkalmas közjogi és magánjogi szerződéses jog tartozik az agrárszerződések körébe. Egy részük esetében elsődleges cél a felek gazdasági érdeke lesz, csupán a jogalkotó által széleskörben alkalmazott közjogi korlátok lesznek azok, amelyek alkalmassá teszik a szerződést arra, hogy közvetetten valamilyen agrárpolitikai célkitűzés megvalósítását is segítse. Összességében az agrárszerződésekhez sorolhatunk minden olyan szerződést, amelynek a tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású

föld, mezőgazdaság termék vagy agrárhaszonvételi jog, ide tartoznak azon közjogi és magánjogi szerződések is a fentieken túl, amelyek alkalmasak akár közvetlenül vagy közvetetten is valamely agrárpolitikai célkitűzés végrehajtására.

A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés egyértelműen az agrárszerződések körébe sorolható, hiszen annak tárgya a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld. Megjelenik itt az agrárszerződések általános jellemzői között említett valamennyi sajátosság, hiszen érinti ezt a szerződéstípust is a típuskényszer, a szerződő felek körében jelentkező alanyi korlátozottság és a szerződés tartalmának közjogi meghatározottsága is. Így véleményem szerint egyértelműen kimondható az is, hogy a földhaszonbérlet már évtizedek óta nem maradt meg a polgári jog medrében, a kógens jogszabályok ismerete nélkül nem szerkeszthető érvényes földhaszonbérleti szerződés. Ahogy azt a Ptk. kommentátorai is jelzik a haszonbérlet, mint szerződéstípus szabályai között:

„Egyes dolgok vagy jogok haszonbérletére külön jogszabályok is tartalmaznak sajátos jogpolitikai célokat tükröző speciális szabályokat (lásd például a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályokat). A külön törvényben szabályozott haszonbérleti jogviszonyokhoz a Ptk. rendelkezései háttérszabályozást nyújtanak, és segítenek a haszonbérleti jogviszony alapvető fogalmi és minősítési szerkezetének a megértésében és alkalmazásában, de a legfontosabb haszonbérleti jogviszony, a termőföld haszonbérlete nemcsak külön szabályozás alá esik, de mára már külön szakjoggá vált. Ezek a szabályozások a haszonbérleti jogviszony alapítására, engedélyezésének rendszerére, továbbá annak tartalmára egyaránt részletes rendelkezéseket tartalmaznak, és az e javakkal való gazdálkodást mint gazdasági tevékenységet is érintik, túlmutatva a polgári jogi jogviszony keretein. Így e jogviszonyok tartalmának elsődleges forrása nem a Ptk., hanem az önálló szabályozási logikára épülő, közvetlen társadalom- és gazdaságpolitikai célokat tükröző különös törvényi szabályozás.”

A földhaszonbérleti szerződés valóban elhagyja a polgári jogot, de nem szakad el tőle teljes mértékben, hiszen a magánjog adja a jogintézmény keretét, gazdasági lényegét.

A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés egy agrárszerződés, de tekinthető még magánjogi szerződésnek, vagy olyan jelentős már a közjogi beavatkozás, hogy a szerződés elveszítette eredeti jellegét? Már közvetlenül a szerződéses folyamatok kezdetén komolyan alanyi korlátokba ütközünk. A magánjog kiforrott szabályai módosulnak mind a haszonbérbeadó mind pedig a haszonbérelő oldalán. A haszonbérbeadó oldalán kizárólag a korábbi földforgalmi rezsimek alatt megszerzett földek esetén érvényesülnek a polgári jogi normák, miszerint haszonbérbeadó az lehet, akinek megfelelő jogcíme van arra, hogy a használat és hasznok szedésének a jogát továbbadja. De már ő sem szerződhet bárkivel, aki

képesnek és készségesnek érzi magát a feladatra. Aki már az új szabályozás időszakában szerezte a földtulajdonjogát, őt pedig személyes földhasználati kötelezettség terheli, így haszonbérbeadó főszabály szerint már nem lehet. A haszonbérelő oldalán pedig olyan speciális, agrárszakértelemmel rendelkező, kizárólag a földforgalmi jogszabályokban megjelenő személyi kör kerülhet szerződéses pozícióba, akit a polgári jog nem ismer, azaz a földműves és a mezőgazdasági termelőszervezet.

Ha sikerült két megfelelő szerződő felet találni, azaz agrárgazdálkodási képességgel és készséggel rendelkező, arra feljogosított haszonbérelő jelöltet és személyes hasznosítási kötelezettséget nem vállaló tulajdonost, akkor már elindulhatnak a szerződéses tárgyalások, az egyeztetések. A földhaszonbérleti szerződések létrejötte kapcsán a magánjog tekinthető uralkodónak, a földforgalmi szabályok nem érintik a területet, így a szerződés ezen első időszaka kapcsán talán kijelenthető, hogy ez tisztán magánjogi időszaka a jogügyletnek. A közjogi jogszabályok nem foglalkoznak általánosságban és elviekben olyan kérdésekkel, mint a haszonbérleti szerződés lényeges tartalmi elemei, a szerződés létrejöttének folyamata vagy annak speciális alakzatai. Ezt csupán a Földforgalmi tv. azon szabálya töri meg, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult lesz a hatósági jóváhagyás folyamatában annak vizsgálatára, hogy a szerződés létre nem jött szerződésnek tekinthető-e.

Eltérő a helyzet az érvényesség/érvénytelenség kapcsán, ahol már megjelenik a közjog, és speciális közjogi érvényességi feltételeket, kötelezettségvállaló nyilatkozatokat kíván meg a jogszabály, amely a hatósági jóváhagyás során vizsgálandó is lesz majd. A közjogi érvénytelenségi okok bár jelentősen megnövelik az érvénytelen jogügyletek számát az alanyi, a térmérték, jogcímkorlátozások miatt, és a kötelezettségvállaló nyilatkozatok szükségszerűsége révén, de fenntartom azon véleményemet miszerint még mindig jelentős lehet azon jogügyletek száma, amely az alapvető magánjogi tilalomfákba ütközés miatt tekinthetők érvénytelennek.

Az előhaszonbérleti jog mint alapvetően kötelmi jogintézmény esetében viszont annak teljesen közjogivá formálódását figyelhetjük meg. Itt szintisztán az agrárpolitikai célkitűzések preferálása, az állami célok érvényesítése jelenik meg és használ fel erre egy magánjogi jogintézményt. Ezzel némiképp hasonlóan megjelenik a hatósági jóváhagyás, mint a szerződés hatályosságának feltétele, amely teljes mértékben idegen a magánjogban, sőt ezt rendszerváltást követő korábbi földtörvények sem ismerték. Érdemes viszont árnyalni a képet némiképp. Szerződéskötési akarat és partnerválasztási szabadság nélkül nincs hatósági jóváhagyás, hiszen az egész szerződéskötési folyamatot ez fogja elindítani. Nem kötelez ma alapvetően jogszabály

földtulajdonost/haszonélvezőt arra, hogy haszonbérbe adja a mező-erdőgazdasági hasznosítású földjét, és nincs előírás arra vonatkozóan sem, hogy ha mégis így dönt, ki legyen a szerződő partnere. Továbbá bár főszabály a hatósági jóváhagyás szükségessége, de azért nem minden mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés fog hatósági jóváhagyás körébe esni, és lesznek ezzel átfedésben olyan szerződések, ahol előhaszonbérlok megjelenésével sem kell számolnunk, így szép számmal lesznek olyan szerződéseink, ahol a jogügylet még inkább a privátautonómia világában marad majd. Az előhaszonbérlok nyilatkozatainak sorsa, és esetleges bekapcsolódásuk a szerződésbe az alapul fekvő jogügylettől függ majd.

A haszonbérleti díjakra vonatkozó szabályozás álláspontom szerint jelenlegi formájában igazodik a jogintézmény lényegéhez és díjmódosítás eljárást leszámítva „viszonylag” kevésnek tekinthető a közjogi beavatkozás összehasonlítva más részterületekkel, és hasonló álláspontra helyezkedem a szerződés időtartama kapcsán. Ez utóbbi esetben kiegészítve természetesen azzal, hogy a minimális egy gazdasági éves előírás indokolható a magánjogi szabályokkal, a maximális időtartam már egyértelműen az agrárpolitikai célkitűzések érdekében került beiktatásra, hiszen a haszonbérleti szerződés a magánjogi normák alapján gond nélkül létrejöhetne határozatlan időtartamra is. A szerződés megszüntetése, a speciális felmondási okok kapcsán már markánsabb ugyan a beavatkozás, de ez azonban nem jelenti azt, hogy a felek mindezek mellett ne szabályozhatnának egyéb rendes, avagy rendkívüli felmondási okokat a földhaszonbérleti szerződésükben az adott speciális helyzetükre vonatkozóan, ilyen értelemben véve tehát továbbra is marad némi mozgástér számukra, és teljesen a magánjog világában belül marad a szerződési biztosítékok kérdésköre.

A fentiekben levezetettek szerint én nem tekintem teljesen közjogiasult szerződésnek a mezőgazdasági földhaszonbérletet, de érdemes összefoglalni, hogy a közjogi beavatkozás lehetősége és mértéke mennyire kötött. Melyek azon a közérdekű célok és alapvető magánjogi szabályok, amelyek megkötik a jogalkotó kezét a közjogi beavatkozás mértékének meghatározásakor. A magánjogi szabályok kapcsán az álláspontom viszonylag egyértelmű, és állandó. *„A jogintézményeket fogalmilag meghatározó normáktól és például az érvénytelenségi okokat vagy az érvénytelenség következményeit meghatározó szabályoktól a felek – főszabályként – nem térhetnek el”* – olvashatjuk Vékás professzor úr gondolatait a téma kapcsán. Vagyis a felek még a magánjogi mozgásterükben sem kreálhatnak olyan szabályokat, amelyet deformálhatják a mezőgazdasági földhaszonbérlet jogintézményének jogi és gazdasági lényegét, és szerződéses kapcsolatukban figyelemmel kell lenniük a civiljog és a kötelmi jog alapelvi szintű rendelkezéseire és a generálklauzulákra.

Sokkal nehezebb azonban megragadni a közjogi beavatkozás indokát és mértékét, már csak azért is, mert ez folyamatosan változhat. Az elmúlt 10 évben igen sokszor, évente átlagosan két alkalommal módosították a Földforgalmi tv-t és az Fétv.-t is. Számos kérdést – amelyet a kutatásaim kezdetekor feltettem – időközben a jogalkotó (is) megválaszolt, bár gyakorta más megoldást választott, mint amelyre én jutottam. A folyamatos jogszabályváltozások álláspontom szerint birtokpolitikai elvek mentén történtek az elmúlt tíz évben, néhány esetben – például a szerződésátruházás kapcsán – komoly dogmatikai zavart okoztak. Megvizsgálva az 1994.évi LV. törvény, valamint a Földforgalmi tv. preambuluma, valamint az elmúlt évtizedben eszközölt törvénymódosításokat leszögezhetők olyan alapvető célkitűzések mint:

- termelés zavartalan biztosításának elősegítése,
- a versenyképes méretű földbirtokok létrejöttének, és fennmaradásának elősegítése, ezzel összefüggésben
- a birtokelaprózódás megakadályozása,
- a falvak, a vidék népességmegtartó képességének elősegítése, és napjainkban talán a legfontosabb célkitűzésként jelenik meg
- a fenntartható földhasználat erősítése.

A beavatkozás mértéke az utóbbi évtizedekben egyre jelentősebb mértéket öltött, ám ha felteszem magamnak a kérdést, hogy közel 250 oldalon keresztül tárgyalt közjogi korlátozási rendszert követően a haszonbérleti szerződés megőrizte-e magánjogi jellegét a válaszom egyértelműen igen lesz.

IV. Az értekezés témakörében készített publikációk jegyzéke

Papik Orsolya Bernadett: Az előhaszonbérleti jog a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések körében. *Ingatlanjog*, 1-1., (2021) 8-27.

Papik Orsolya Bernadett: Mezőgazdasági haszonbérleti szerződések nemzetközi kitekintéssel, *Jogi Tanulmányok jogtudományi előadások az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar doktori iskoláinak konferenciáján 2021. június 11.*, (2021) 45-57.

Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés megszűnése In: Menyhárd, Attila; Varga, István (szerk.) *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara: a jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai (I.-II. kötet)*, Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, (2018), 339-351.

Papik Orsolya Bernadett: “Trends and current issues regarding member state’s room to maneuver of land trade” panel discussion = „Tagállamok birtokpolitikai mozgásterével kapcsolatos trendek, aktuális kérdések” pódiumbeszélgetés, *Agrár- És Környezetjog / Journal Of Agricultural And Environmental Law*, 12. (2017), 132-159.

Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági termék, mint az agrárszerződések közvetett tárgya In: Gellén, Klára (szerk.) *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*, Szeged, Iurisperitus Kiadó, 2017. 338-347.

Papik Orsolya Bernadett: Az agrárszerződések jellemzői a szerződési típusalkotás kérdéskörére tekintettel, *Jogi Tanulmányok*, 84. (2016)

Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés nyomában, avagy a mezőgazdasági termékértékesítés normáinak továbbélése az új Ptk.-ban, *Agrár- És Környezetjog / Journal Of Agricultural And Environmental Law*, 18. (2015) 53-71.