

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) egyes rendelkezéseinek értelmezése tárgyában az alábbi szakvéleményt adom:

A beadvány első felvetése arra irányul, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 23. pontjából az „út” kifejezést célszerű lenne törölni, mert feloldhatatlan problémákat vet fel.

A Földforgalmi tv. 5. § 23. pontja szerint „szomszédos föld: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve érintkezik”.

A Földforgalmi tv. *szomszédos föld* fogalom meghatározása egyértelműen tartalmazza, hogy mit ért a szomszédos földterület alatt, azaz taxatív felsorolja azoknak a (nyomvonalas) létesítményeknek a körét, amelyek közbeékelődésével még szomszédosnak tekinthető a föld.

Álláspontom szerint az „illetőleg” a „vagy” kötőszónak, s nem az „és” kötőszónak felel meg. Így a Földforgalmi tv. 5. § 23. pontjában foglaltak nyelvtani értelmezése alapján szomszédos lehet egy föld, amennyiben közvetlenül vagy közvetetten határos a jogügylet tárgyát képező földdel.

A(z) (mezőgazdasági) út nem kizárólag a földterületek elhatárolására szolgál, annak szerepe ennél sokkal meghatározóbb. Az út elősegíti a földek megközelíthetőségét (ellenkező esetben szolgalmi jogok sokasága keletkezne), a mezőgazdasági termelés könnyebbségét (teherforgalom), továbbá hálózati szerepük szerint összekötő és bekötő szerepet is betölthetnek. A mezőgazdasági utak vonalvezetését a gépjárműforgalom igényeinek, vízelvezetésüket az állékonyság és az ökológiai feltételeknek megfelelően tervezik meg. Nyomvonaluk állandó, az általuk elfoglalt területet termőterületként tovább használni nem lehet. A mezőgazdasági úthálózatok teszik lehetővé az agrárágazat szállítási és közlekedési igényeinek komplex kielégítését.

Ennek értelmében úgy vélem, hogy a Földforgalmi tv. fentiekben részletezett szabályozása kielégítő, az utak a mezőgazdasági termelést inkább elősegítik, mint hátráltatnák, így a törvény módosítását nem tartom indokoltnak.

A beadvány második felvetése arra irányul, hogy a Földforgalmi tv. 20. § a) pontja kerüljön kiegészítésre az „ajándékozás” kifejezéssel.

A Földforgalmi tv. 20. §-a tartalmazza azokat az eseteket, amikor elővásárlási jog nem áll fenn.

Az elővásárlási jog kizárólag a tulajdonos vevőválasztási szabadságát korlátozza, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult az ajánlattevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész szerződést kötni.

Az elővásárlási jog gyakorlása tehát eredendően csak akkor merülhet fel, ha a tulajdonos a tulajdonjogától adás-vételi szerződés útján történő tulajdonjog-átruházással kíván megválni. Ha a tulajdonos részéről ilyen szándék nem merül fel, azaz nem kíván lemondani a tulajdonjogáról, vagy lemondana, de nem adás-vétel

jogcímén (pl. ajándékozás), úgy az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

Ebből következően az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felvetések kapcsán figyelemmel kell lenni arra, hogy a jog gyakorlásának feltétele a tulajdonos eladási szándéka. Ennek értelmében megállapítható, hogy az ajándékozási szerződés esetében eleve nem beszélhetünk elővásárlási jogról.

Mindezekre való tekintettel a beadványban megfogalmazottakat nem támogatom.