

Dr. Szentgyörgyi Ágota

Az MNV Zrt. és az NFA közös tulajdonosi joggyakorlásának megjelenése az ingatlan-nyilvántartásban és az állami elővásárlási jog gyakorlásának változásai

Az állami vagyon feletti gazdálkodás 2008. január 1. és 2010. szeptember 1. közötti monopóliumát követően a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) útján az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter az állami tulajdonban álló ingatlanok feletti tulajdonosi jogokat ismét osztottan gyakorolja a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) útján az agrárpolitikáért felelős miniszterrel. Az ingatlanok sajátos természete folytán azonban jogi szabályozást igényelt azon esetek köre, amikor az ingatlanok egyes alrészletei különbözősége miatt ugyanazon földrészlet tekintetében mindkét miniszter, illetve szervezet tulajdonosi joggyakorlása is megállapítható volt a vonatkozó törvényi rendelkezések értelmében.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (NFA tv.) 2010. szeptember 1-jei hatályba lépését követően, 2011-ben az NFA országszerte kérelmet nyújtott be az ingatlanügyi hatósághoz, melyben a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérte.¹ Azon ingatlanok tekintetében, amelyeknél egyértelműen megállapítható volt, hogy az NFA tv. szerint a teljes földrészlet a Nemzeti Földalapba tartozik, az átvezetéshez elegendő volt az NFA részéről benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem, illetve jogszabályi hivatkozás a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkezett változásra. [Az eljárás az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/B. § (1) bekezdés a) pontja alapján díjmentes.] Azon ingatlanok esetében azonban, amelyeknek alrészletei

vegyes vagyoni körbe tartoznak – vagyis egyes alrészletek vonatkozásában az MNV Zrt., míg más alrészletek vonatkozásában az NFA állapítható meg a tulajdonosi jogok gyakorlójaként – az ingatlanügyi hatóság a tényállás további tisztázására kényszerült.

A joghézag kitöltését szolgálta a Magyar Közlöny 2011. évi 85. számában megjelent, *egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CI. törvény*, amely 2011. augusztus 1-jétől módosította az NFA törvényt. E jogszabályban jelent meg, illetve emelkedett törvényi szintre a közös tulajdonosi joggyakorlás intézménye.

A módosító törvényhez fűzött miniszteri indoklás szerint az NFA tv.-nyel – 2010. szeptember 1-jével – újonnan létrehozott Nemzeti Földalap rendeltetése egyértelmű, azonban az MNV Zrt. és az NFA kö-

¹ Lásd: NFA tv. 34. § (2), (6) bekezdés

zötti vagyonátadás még nem fejeződött be teljeskörűen. Ennek fő oka az, hogy vannak olyan állami tulajdonban álló, egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok, melyek az ingatlan-nyilvántartás szerint mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítási célt szolgáló terület (alrészlet) mellett művelés alól kivett területet, felépítményt (alrészletet) is tartalmaznak (a továbbiakban: „vegyes művelési águ” ingatlan). Ez utóbbi művelés alól kivett területek rendeltetése nem mező-, erdőgazdálkodási célú, és nem a földbirtok-politikai irányelvek érvényesítését szolgálják, így azok az *állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény* (Vtv.) hatálya alá, az MNV Zrt. vagyoni körébe tartoznak. A vagyonátadás mielőbbi befejezése érdekében törvényi szintű szabályozást igényelt ezen ingatlanok feletti tulajdonosi joggyakorlás, valamint az ingatlanok hasznosításának rendezése. Ehhez újra kellett szabályozni a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek pontos körét, és le kellett fektetni a közös tulajdonosi joggyakorlás alapszabályait. A miniszteri indoklás hangsúlyozza, hogy a módosítás a hatályos NFA tv.-hez képest nem szűkíti le a Nemzeti Földalapba tartozó (vagy kerülő) földrészletek körét, mi több, azt bővíti a művelés alól kivett olyan területekkel, melyek az Országos Erdőállomány Adattár szerint elsődleges gazdasági rendeltetésű erdőnek minősülnek, a módosító törvény szerint továbbá meghatározott célú kisajátítások esetén az állam tulajdonába kerülő földrészletek is a Nemzeti Földalapba kerülnek.

Fentieknek megfelelően 2011. augusztus 1-jétől az NFA tv. 1. §-ának (1) bekezdése ekképpen határozta meg a Nemzeti Földalapba – mint a kincstári vagyon részébe – tartozó vagyoni kört, illetve ekképpen pon-

tosította a korábbi szabályozást:

„A Nemzeti Földalapba tartozik az állam tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban

- a) szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület vagy halastó művelési ágban nyilvántartott terület,
- b) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület (ide nem értve az Állami terület I; Állami terület II; és Állami terület III. megnevezésű művelés alóli kivett területet), amelyre az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg ténye van feljegyezve, és az Országos Erdőállomány Adattárban foglaltak szerint elsődleges gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül;
- c) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület, amely a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet mező-, erdőgazdasági tevékenységét szolgálja, vagy ahhoz szükséges.”

A fentiekén túl a Nemzeti Földalap részét képezik az (1) bekezdésben meghatározott területekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok (pl. vadászati jog) is.² Az NFA tv. 1. § új (2a) bekezdése rögzíti az NFA tv. szerinti földrészlet fogalmát, miszerint földrészletnek minősül az (1) bekezdésben meghatározott terület, *függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban önálló földrészletként vagy a földrészlet alrészletként van nyilvántartva.*

A módosítás egyúttal pontosítja a hasznosítás fogalmát is, mely alatt nemcsak a versenyztetés útján történő eladást, haszonbérbe, illetőleg vagyonkezelésbe adást,

² NFA tv. 1. § (2) bekezdés

továbbá a cserét, hanem a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletnek bármely módon, jogcímen történő átadását, átengedését kell érteni.³

A módosítás 8. §-a az NFA tv. tulajdonosi joggyakorlásra vonatkozó rendelkezését módosítja. Egyrésztől eltérést enged attól, hogy a Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot kizárólag az NFA képviselje. Erre azért van szükség – írja a miniszteri indoklás –, mert például a *természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény* alapján a védett természeti érték és terület eladása során az államot megillető elővásárlási jogot az állam nevében a területileg illetékes nemzeti park igazgatóság gyakorolja. Megjegyzendő, hogy a Vtv. is lehetőséget biztosít arra, hogy jogszabály eltérő rendelkezése esetén az állami vagyonnal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az MNV Zrt.-n kívüli szervezet képviselje a Magyar Államot.

Ezt követően a módosítás az együttes tulajdonosi joggyakorlás mikéntjét határozza meg. Az NFA tv. 3. § (3) bekezdése helyébe lépő rendelkezés értelmében azon állami tulajdonban álló, vagy állami tulajdonba kerülő ingatlan felett, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint nem kizárólag Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet tartalmaz, a tulajdonosi jogokat a miniszter az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszterrel, az NFA és az MNV Zrt. útján – e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban foglaltak szerint – a következő módon gyakorolja:

- a) az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén *együttesen*;
- b) mindkét fél tulajdonosi joggyakorlásá-

val érintett hasznosítás esetén (ide nem értve a tulajdonjog átruházását) *egymással együttműködve*;

- c) csak az egyik fél tulajdonosi joggyakorlásával érintett hasznosítás esetén (ide nem értve a tulajdonjog átruházását) *a másik fél érdekeinek szem előtt tartásával önállóan*.

A fentiekkel összhangban a módosítással a közös tulajdonosi joggyakorlás intézménye a Vtv. rendelkezései között is megjelent. A Vtv. 3. §-a kiegészült az (1a) bekezdéssel, mely szerint azon állami tulajdonban álló ingatlanok felett, amelyek egy része a Nemzeti Földalapba tartozik, a tulajdonosi jogokat a miniszter az agrárpolitikáért felelős miniszterrel közösen, a Nemzeti Földalapról szóló törvény, valamint annak végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint gyakorolja.

Az NFA tv. módosítása a továbbiakban alapelvként rögzíti, hogy a hasznosítás módjáról szóló döntés kialakításához meg kell állapítani az ingatlan egészének elsődleges rendeltetését, valamint a hasznosítással elérhető fő célkitűzéseket, és legkedvezőbb előnyöket.⁴

Az NFA tv. és a Vtv. fent részletezett módosításait a hatályba léptető rendelkezések szerint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

A Magyar Közlöny 2011. évi 123. számában jelent meg a 2011. november 1-jén hatályba lépett – és a folyamatban lévő vagy megismételt közigazgatási, bírósági ügyekben is alkalmazandó – 220/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (Rendelet) a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti közös tulaj-

³ NFA tv. 1. § (2b) bekezdés

⁴ NFA tv. 3. § (4) bekezdés, lásd még: 220/2011. (X. 20.) Korm. rend. 3. § (1) bekezdésben foglalt minősítési eljárást

donosi joggyakorlás alatt álló ingatlanokról, melynek hatálya az NFA tv. 3. §(3) bekezdésében meghatározott, közös tulajdonosi joggyakorlás alatt álló állami ingatlanokra terjed ki. A Rendelet tartalmazza az NFA tv.-ben alapelveként rögzített minősítési eljárás részletszabályait. Eszerint a minősítési eljárást az NFA és az MNV Zrt. közösen, a rendelkezésükre álló nyilvántartási adatok alapján és helyszíni szemle útján folytatja le az NFA és az MNV Zrt. ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről szóló döntés kézhezvételét követő 60 napon belül.⁵ A Rendelet a 3. § (6) bekezdésében a minősítési eljárás 3 évenkénti felülvizsgálatát is előírja a fenti szervezetek részére.

Az ingatlan-nyilvántartás szempontjából is lényegi rendelkezés található a Rendelet 4. § (1) bekezdésében, mely szerint az ingatlan egészének, illetve az ingatlanon álló épület tulajdonjogának átruházása (különösen eladás, csere, az MNV Zrt. érdekkörében felmerülő apportálás, térítésmentes átadás) esetén az NFA és az MNV Zrt. a tulajdonosi jogokat – az NFA tv. 3. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel – *együtttesen* gyakorolja. A tulajdonjog átruházására vonatkozó döntést az NFA elnöke vagy a Birtokpolitikai Tanács, valamint az MNV Zrt. döntéshozatalra jogosult szerve *együtttesen* hozza meg.⁶ A Rendelet 4. § (6) bekezdése értelmében *az ingatlan átruházása esetén a Magyar Állam nevében eljáró NFA és az MNV Zrt. egyaránt szerződő fél az általuk előzetesen egyeztetett – egy vagy több okiratba foglalt – szerződéses feltételek mellett. Az NFA és az MNV Zrt. részéről ügyvédi közreműködés ese-*

tén közösen megbízott ellenjegyző jogi képviselő is eljárhat.

Ugyanez irányadó az ingatlan egyéb hasznosítása (pl. közérdekű használati- és telki szolgálmi jogi megállapodások) esetén is.⁷ A tulajdonosi hozzájárulások kibocsátása szintén mindkét tulajdonosi joggyakorló részéről szükséges (mely történhet közös vagy akár több okiratban is).⁸

A Rendelet 6. §-a rögzíti, hogy a 4-5. §-ban nem szabályozott esetekben az NFA és az MNV Zrt. az egyes alrészletekhez kapcsolódó joggyakorlásukban egymást nem korlátozhatják, és nem akadályozhatják, az érintett ingatlanok hasznosítása esetén a vonatkozó jogszabályi kötelezettségek betartása mellett, egymás érdekeit szem előtt tartva, önállóan jogosultak eljárni.

Egyező tartalmú tulajdonosi döntés hiányában a tulajdonosi jogokat közvetlenül gyakorló illetékes miniszterek egyeztetését kell kezdeményezni, melynek eredményessége esetén az ügyben az NFA és az MNV Zrt. a miniszterek megegyezésének megfelelően köteles eljárni.⁹

A jogszabály a továbbiakban arról is rendelkezik, hogy a közigazgatási eljárások során – így az ingatlanügyi hatóság előtt folyó eljárásokban is – az ügyfél jogait az NFA vagy az MNV Zrt. a másik tulajdonosi joggyakorló szervezet érdekeit tiszteletben tartva, rendeltetésszerűen gyakorolja. Ilyen módon teljesíti az ügyfél eljárási kötelezettségeit és eljárási nyilatkozatait is.¹⁰ A Rendelet 9. § (3) bekezdése szerint bármely jogi eljárásban mindkét szervezet az eljárásban fennálló kö-

⁵ Rendelet 3. § (1), (5) bekezdés

⁶ Rendelet 4. § (4) bekezdés

⁷ Rendelet 5. § (1), (6) bekezdés

⁸ Rendelet 5. § (8) bekezdés

⁹ Rendelet 7. § (1), (3) bekezdés

¹⁰ Rendelet 9. § (2) bekezdés

zös érdekeltség esetén a jogorvoslati jogát csak a másik tulajdonosi joggyakorló szervezettel, az előzetes egyeztetés lehetőségét biztosítva gyakorolja. Fentiek értelmében tehát a közös tulajdonosi joggyakorlás alatt álló állami ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben mind az alapeljárások, mind a jogorvoslati eljárások során mindkét szervezetet önállóan is megilletik az ügyfél jogai, illetve kötelezettségei.

Ez azonban nem jelenti azt, hogy közös tulajdonosi joggyakorlás esetén a tulajdonjog átruházásáról szóló döntést tartalmazó okiratban elegendő lenne csupán az egyik szervezet képviselőjének/képviselőinek aláírása, hiszen – mind az NFA tv. 3. § (3) bekezdés a) pontjában, mind a Rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – a tulajdonjog átruházása csak együttesen, az erről rendelkező szerződés (okirat) alapján történhet, amelyet mindkét jogosultnak alá kell írnia (a szerződésben mindkét szervezetnek félként kell szerepelnie). A tulajdonjog átruházással együtt nem járó hasznosítása (egyéb hasznosítás) esetén – ha vagyongazdálkodási szempontból együttes tulajdonosi döntés, vagy jogszabályi előírásokra figyelemmel együttes tulajdonosi hozzájárulás kiadása szükséges – a jogszabály szintén együttes tulajdonosi hozzájárulás megadását írja elő.¹¹

A Rendelet 9. §-ában, illetve a 11. § (3) bekezdésében foglalt jognyilatkozatok – miszerint ellenvetés hiányában az egyik fél egyoldalú nyilatkozata a másik fél egyetértésével adott nyilatkozatnak tekintendő – csak a fentiekben túlmenően értelmezhetők, tehát az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLVI. törvény* (Inytv.) 29. §-ában szabályozott bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tekinte-

tében nem. A Rendelet 11. § (3) bekezdése szerinti nyilatkozatok „a jelen rendeletben szabályozott eljárásban szükségessé váló” nyilatkozatokkal kapcsolatban tartalmazza az ellentmondás hiányában együttes nyilatkozatnak tekintendő egyoldalú nyilatkozat vélelmét, amely – álláspontom szerint – csupán a Rendelet 3. §-ában szabályozott minősítési eljárásra terjed ki.

A Rendelet 10. § (2) bekezdése alapján, ha az ingatlanokat érintően az ingatlan-nyilvántartásba történő jog, tény vagy adat bejegyzéséhez, feljegyzéséhez vagy annak változásához az NFA vagy az MNV Zrt. nyilatkozata, hozzájárulása vagy egyéb intézkedése szükséges, a tulajdonosi joggyakorló szervezetek egymás érdekeit kölcsönösen tiszteletben tartva, egymással egyeztetve járnak el. Egymás ilyen megkeresését 15 napon belül teljesítik.

Fenti rendelkezés azonban szintén nem erősíti meg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban bejegyzés alapjául szolgáló okiratként felhasználandó egyoldalú nyilatkozatok elfogadhatóságát, hiszen a szabályozás csak az NFA és az MNV Zrt. kölcsönös együttműködési kötelezettségét rögzíti.

Az MNV Zrt. és az NFA közötti átadás-átvétel alapján a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése

A fentiekben részletezett jogi szabályozás elsősorban azon ügyekre vonatkozott, amelyekben az MNV Zrt., illetve az NFA harmadik személyek/szervezetek részére adja át az állami tulajdonban álló ingatlan hasznosítását. Azonban annak rendezése is szükségessé vált, hogy a két tulajdonosi joggyakorló közötti átadás-átvételi eljárás foly-

¹¹ Rendelet 5. § (6) bekezdés

tán, illetve a közös tulajdonosi joggyakorlás esetén milyen iratok benyújtása válik szükségessé a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkező változás átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásokban.

A szabályozás ingatlan-nyilvántartási eljárási oldalának teljessé tétele érdekében jelent meg az *Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvt. Vhr.) módosításáról szóló 97/2011. (X. 28.) VM rendelet*, amely az Inyvt. Vhr. 6. §-át (5) és (6) bekezdéssel egészítette ki. Az Inyvt. Vhr. 2011. november 1-jétől hatályos 6. § (6) bekezdése egyértelműen előírja, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok feletti közös tulajdonosi joggyakorlás esetén a tulajdonosi joggyakorlókat a törvény által kijelölt tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetek *közös kérelmére* lehet bejegyezni.

A miniszteri rendelettel módosított Inyvt. Vhr. 6. § (5) bekezdése azon eseteket szabályozza, amikor az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter tulajdonosi joggyakorlásából az állami tulajdonban álló ingatlan az agrárpolitikáért felelős miniszter tulajdonosi joggyakorlásába kerül, s az ingatlan-nyilvántartási kérelem a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkezett eme változás átvezetésére irányul. A rendelkezés szerint a változás átvezetése ezen esetekben *a változással jogot szerző tulajdonosi joggyakorló kérelmére, a változással érintett ingatlanok átadását rögzítő okirat kivonatának az átadó és az átvevő felek által hitelesített másolata alapján* történik. Ezen átadás-átvételi okiratnak azonban nem kell az Inyvt. 32. §-ában meghatározott alakissággal rendelkeznie, hiszen itt nem jog, tény beillette feljegyzéséről van szó, a tulajdonjog tekintetében változás nem áll be.

Az Inyvt. Vhr. fenti módosításait a folyamatban lévő ügyekben, valamint a megismélt eljárásban is alkalmazni kell.

Az elővásárlási jog gyakorlása

A 2011. évi CI. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) módosításával meghatározza az NFA tv. és a Tft. közötti viszonyt, továbbá a tulajdonostársak közötti adásvétel kapcsán az elővásárlási jogra, valamint az erdők esetében a haszonbérlet időtartamára és az előhaszonbérleti jogra vonatkozó szabályozást módosítja. Emellett a törvény a Tft. ajándékozás jogcímén történő átruházásra vonatkozó szabályait is módosítja, annak érdekében, hogy a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló ajándékozási szerződés megkötésére a nem közeli hozzátartozók között is lehetőség legyen, valamint kiegészíti a gazdálkodó család tagjainak a fogalmi meghatározását.¹²

A módosítás 1. §-a értelmében a Tft.-ben foglalt rendelkezések szubszidiárius jellegűek az NFA tv.-hez képest. Ezt – ahogy a miniszteri indokolásban kifejtésre került – a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek speciális rendeltetése és hasznosítása indokolja. A Tft.-től eltérő szabályozás az elővásárlási és előhaszonbérleti jog vonatkozásában áll fenn, ugyanis a Tft. módosított 10. § (2) bekezdése szerint *a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet eladása és haszonbérbe adása során sem a Tft., sem más jogszabály szerinti elővásárlási és előhaszonbérleti jog nem érvényesül.* (Ez alól egy *kivétel* van, nevezetesen a földrészletnek a nyilvános árveréssel történő eladása, melynek során az elővásárlásra jogosult az árverés során gyakorolhatja e jogát¹³.)

¹² 2011. évi CI. törvény indokolása

¹³ 2011. évi CI. törvény 23. § (4) bekezdés

Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának mellőzését az indokolja, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet főszabály szerint csak nyilvános pályáztatás útján lehet eladni, illetve haszonbérbe adni.¹⁴ A nyilvános pályáztatás során a pályázat kiírója (az NFA) nem minősül ajánlattevőnek, és ennél fogva nincs is kitéve annak, hogy bármelyik pályázó ajánlatát köteles legyen elfogadni.

A *Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól* szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet tartalmazza a pályázati felhívás és kiírás, valamint a pályázatok elbírálásának szabályait. Mivel a pályázati felhívás nyilvános, nincs annak akadálya, hogy az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre jogosultak is pályázzanak, azonban önmagában ezen pozíciójuk alapján nem lehetnek jogosultak mindenkit megelőzően a szerződés megkötésére, tekintettel arra, hogy így értelmét veszítené a pályáztatás, amely a felhívástól függően többféle feltételrendszert és összetett értékelési szempontokat foglal magában.¹⁵

A Tft. 4. § (3) bekezdése helyébe lépő rendelkezés a termőföld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházására vonatkozó szabályait módosítja, mely szerint termőföld tulajdonjogát ajándékozás jogcímén csak közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont], közalapítvány, önkormányzat, egyházi jogi személy és a Magyar Állam javára, valamint a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként lehet átruházni.

A módosult Tft. szerint a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén elővásárlási jog

nem áll fenn, ez esetben csak a Magyar Államot illeti meg e jogosultság.¹⁶ Az indokolás szerint mindez azért szükségszerű, hogy az indokolatlan tulajdonostársi felvásárlásokat kiküszöbölje. Ugyanakkor a tulajdonostársakkal szemben a helyben lakó haszonbérlet, a helyben lakó szomszédot és a helyben lakót, valamint a haszonbérletet nem illeti meg az elővásárlási jog, mivel indokolt, hogy amennyiben az állam nem él az elővásárlási jogával, úgy a tulajdonostársak száma az egymás közötti adásvétel útján csökkenjen.

Fenti rendelkezést abban az esetben kell alkalmazni, ha a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz 2011. augusztus 1-jét követően nyújtották be.

A Tft. 10. § (6) bekezdésének módosult rendelkezése szerint termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölnie. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

A *Nemzeti Földalappal összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról* szóló 161/2011. (VIII. 18.) Korm. rendelet 2011. szeptember 1-jei hatályba lépésével a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog

¹⁴ NFA tv. 18. § (1) bekezdés a)-b) pont

¹⁵ 2011. évi CI. törvény indokolása

¹⁶ Tft. 10. § (3a) bekezdés

gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 2. §-a egy új (1a) bekezdéssel egészült ki. Ezzel megszűnt az az egy évvel ezelőtt kialakult, a tulajdonosok számára költségkímélő gyakorlat, miszerint az NFA, mint az állam nevében elővásárlási jogot gyakorló szervezet a vételi ajánlat hirdetményi úton történő közlésével szerezhethet tudomást a vételi ajánlatról, s az R.-ben foglaltak szerinti módon tehet arra elfogadó nyilatko-

zatot.¹⁷ A hatályos rendelkezés értelmében ugyanis az eladó köteles az ajánlat egy eredeti példányát az NFA részére postai úton, tértivevénnyel megküldeni az ajánlatnak a jegyző részére történő megküldésével, illetve átadásával egyidejűleg. Fontos hangsúlyozni, hogy joghatás csak a jegyző általi kifüggesztéshez kötődik, vagyis az NFA éppúgy a jegyzői kifüggesztés 15 napos időtartama alatt élhet elővásárlási jogával, mint a többi elővásárlásra jogosult.

Összegzés

Látható, hogy a 2011. év második felében zajló kodifikáció elsődleges célja a jogbázisok kiegészítése, a fogalmak pontosítása, egyértelműsítése volt, melynek eredményessége a módosított rendelkezések gyakorlatba ültetését követően, az egyediségekre való alkalmazhatóságuk alapján lesz mérhető. Mindazonáltal megállapítható, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet – mint az állami termőföldvagyonnal való gazdálkodás letéteményese – szerepe 2010. évi ismételt megalakulását követően is erősödni látszik. Ugyanakkor az MNV Zrt.-vel közös tulajdonosi joggyakorlás jogi rendezése a várakozások szerint könnyíti majd az ingatlanügyi hatóságok munkáját a körben, hogy ezt követően nem kényszerül a vegyes művelési ágú ingatlanok vonatkozásában a két szervezet jogosítványainak dilemmájában dönteni.

* * *

¹⁷ Lásd: dr. Szentgyörgyi Ágota: Az új NFA törvény és egyéb, módosuló jogszabályok ismertetése az ingatlan-nyilvántartás tükréből (In.: Res Immobiles 2011. évi 1. szám 65. o.)