

## 2014. évi VII. törvény

### **a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról**

Az Országgyűlés a termőföldek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszását célzó múltbeli jogügyletek feltárására, a jogügyletekhez kapcsolódó joghatás kiváltásának megelőzésére, valamint a jogsértő állapot megszüntetésére a következő törvényt alkotja:

*A termőföldek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszását célzó jogügyletek, a köznyelv által zsebszerződésnek nevezett megállapodások köre a közel 20 év alatt kialakult jogszabály-kikerülési technikáknak köszönhetően jóval tágabb, mint a klasszikus forma, amelyről a jelenség a nevét kapta (a gazda dátum nélküli szerződésben értékesíti földjét, megtörténik a pénzmozgás, majd a külföldi vevő a nála vagy ügyvédi letétben őrzött szerződést a jogszabályi akadályok elhárulása után felhasználja jogszerű szerzésének tanúsítására).*

*Az adásvételi típusú zsebszerződések mellett egyéb jogügyleti formák és szerződési kikötések is megjelentek, amelyek közvetett módon eredményezhetik hatályosulásuk esetén a szerződést megkötő felek tényleges akaratának megfelelő joghatás bekövetkezését (pl. haszonbérleti szerződést kötnek olyan kitétellel, hogy a jogszabályi környezet megfelelő alakulása esetén a haszonbérbe adó a már átadott vételár fejében köteles adásvételi szerződést kötni a haszonbérelő külföldivel). A zsebszerződések közé sorolható a külföldi magánszemély vagy a külföldi jogi személy javára egyébként jogszerűtlenül, az ingatlan-nyilvántartáson kívül alapított haszonélvezeti vagy jelzálogjog, illetve bármely mellékkötelem, amely a későbbi jogszerzést biztosítaná.*

*Ezeknek a szerződéseknek ugyanakkor közös jellemzője, hogy direkt módon jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütköznek, jogszabály kikerülését szolgálják vagy leplezik a szerződő felek valódi szándékát, tehát a magyar polgári jog szabályai szerint eleve semmisnek minősülnek.*

*A termőföldről szóló, jelenleg hatályos 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 8/A. §-a szűk körben lehetőséget biztosít az Európai Unió tagállamainak állampolgárai számára, hogy a törvényi feltételeket igazoló hatósági bizonyítvány birtokában termőföldet szerezzenek Magyarországon, hiszen ez az EU csatlakozás feltételét képezte, azonban ennél jóval nagyobb azon külföldiek száma, akik jogellenesen jutottak vagy remélnek jutni magyar termőföldhöz. Különböző becslések léteznek, azonban az bizonyosnak tekinthető, hogy több százezer hektárnyi terület érintett a problémával, különösen a nyugati megyékben.*

*Magyarország Alaptörvényének szellemében és rendelkezései alapján elmondható, hogy a termőföld a nemzeti vagyon részeként a nemzeti szuverenitás alapját képezi, ezért védelme a Magyar Állam elsőrendű kötelezettsége. Kiemelendő, hogy a jogsértő megállapodások rombolják a közbizalmat, gyakorlatilag egész kreatív iparág épült rájuk az elmúlt időszakban a hivatásuk eszmeiségét megcsúfoló jogászok közreműködésével. Éppen ezért az állam célja ennek a folyamatnak a megfékezése, a közbizalom és a jogszerű állapot helyreállítása kell, hogy legyen. Mindez egybeesik a 2020-ig szóló, a Kormány által szintén 2012 márciusában elfogadott Nemzeti Vidékstratégia birtokpolitikai célkitűzéseivel is.*

*Egyáltalán nem elhanyagolandó szempont az sem, hogy a kérdésre 2014. május 1-ig kell megoldást találni, hiszen ekkor jár le az EU által a külföldiekkel szemben alkalmazható tulajdonszerzési korlátozások fenntartására biztosított moratórium, amely a magyar földpiac teljes megnyitásának kötelezettségével jár a tagállami állampolgárok vonatkozásában.*

A Kormány és az általa 2012 márciusában létrehozott tárcaközi bizottság eddig is szép eredményeket ért el a zsebszerződések feltárása és felszámolása, illetve az ezt segítő jogi, adminisztratív és gazdasági környezet kialakulása terén, aminek már valóban érezhető hatásai mutatkoznak a nyugati határszélen. A termőföldek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszását célzó jogügyletek feltárása, és a jogügyletekhez kapcsolódó joghatás kiváltásának megelőzése, valamint a jogsértő állapot megszüntetése ugyanakkor olyan, a közbizalom védelmét szolgáló feladat, amelynek hatékony végrehajtása érdekében indokolt a megfelelő törvényi jogkövetkezmények statuálása, az eljáró szerv kijelölése és az eljárás technikai, valamint garanciális szabályainak rögzítése. Ez részben megvalósult a 2013. július 1-jén hatályba lépő új Büntető Törvénykönyv elfogadásával, a magánjogi és a feltárást, valamint a semmisség megállapítását könnyítő eljárásjogi rendelkezések azonban eddig hiányoztak.

A semmisség jogkövetkezménye mellett szükséges a jogügylet alapján nyújtott szolgáltatások naturalis obligatio-ként történő kezelése, azaz az állami úton, magyar bíróság közreműködésével történő kikényszeríthetőség kizárása a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseivel összhangban, valamint a jó erkölcsbe ütköző alaptalan gazdagodás elkerülése érdekében az érintett termőföldek állami tulajdonba vétele, amely a közérdek maradéktalan érvényesülését is szolgálja.

Az ügyész közérdekvédelmi feladata alapján a Tft. 9. § (2) bekezdése szerint már jelenleg is eljár a termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt. Indokolt ezen jogosítványainak kiszélesítése, és megfelelő garanciális rendelkezések megállapítása mellett az eljárását érintő szabályok lefektetése. Mivel a felek nyilvánvaló okokból nem motiváltak a feltárásban, az ügyészség részére olyan, lehetőség szerint minél erőteljesebb eszközöket kell biztosítani, amelyek birtokában az ellentétes érdekek ellenére is képes megfelelni közérdekvédelmi feladatának.

A zsebszerződések feltárása és felszámolása iránt először 2001-ben volt kormányzati törekvés, amely azonban a kormányváltást követően elsikkadt. A Tft. egyes ma hatályos szabályai ugyanakkor, amelyek az ügyletek utólagos legalizálásának megakadályozását szolgálják, nagyrészt ebben az időszakban születtek, így mégsem mondhatók sikertelennek az akkori erőfeszítések. Mivel azonban látható, hogy az eddigi eszközök elégtelenek voltak a jelenség kezelésére, ezért szigorúbb rendelkezések megállapításával kell új utakat keresni, egyúttal a jogalkotásnak az évtizedes lemaradását is be kell hoznia.

### **I. A törvény hatálya**

1. § (1) E törvény hatálya a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló semmis szerződésekre, illetve szerződési kikötésekre, az azokhoz kapcsolódó más jogügyletekre és az ezekkel kapcsolatos eljárásokra terjed ki.

(2) E törvényt a hatálybalépését megelőzően létrejött, (1) bekezdés szerinti jogügyletekre is alkalmazni kell, ha a jogügylet jogellenességét - jogviszonyuk jogszerű rendezése útján - e törvény hatálybalépését követő 30 napon belül nem szüntették meg.

A törvény hatálya a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló semmis szerződésekre, illetve szerződési kikötésekre, az azokhoz kapcsolódó más jogügyletekre és az ezekkel kapcsolatos eljárásokra terjed ki. A semmisséget és annak primer jogkövetkezményeit a Tft. 9. §-a már kimondja, annak megismétlése felesleges, ebben a törvényben csak a semmisség, illetve érvényesítésének speciális vonásai szorulnak részletezésre. Mindez abból a szempontból is jelentős körülmény, mert az érintett jogügyletek nem most, jelen törvény rendelkezései alapján visszamenőleges jelleggel válnak semmissé, hanem a Tft. 1994. július 27-i hatályba lépése óta élő rendelkezés az adott jogügyletek keletkezésekor már a semmisség jogkövetkezményét állította fel. A jogalkalmazás egyértelművé tétele érdekében a (2) bekezdés rögzíti, hogy a törvényt a hatályba lépését megelőzően létrejött jogügyletekre is alkalmazni kell.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIX. törvény 2. § (2) bekezdése szerint a jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. Erre tekintettel - valamint az Alkotmánybíróságnak a visszaható hatályú jogalkotással összefüggő állandó gyakorlatát is figyelembe véve - a színlelt szerződések semmisségének jogkövetkezményei közé nem vehető fel olyan büntető jellegű szankció, amelyet korábban a jog nem fűzött jogkövetkezményként a szerződések semmisségéhez. Ezért a módosítás a törvény hatályba lépése előtt keletkezett semmis szerződések esetében lehetőséget ad arra, hogy a felek a törvény hatályba lépését követően 30 napon belül helyreállítsák a jogszerű állapotot, és csak ennek elmaradása esetén rendeli alkalmazni a törvényi szabályokat.

## **2. Követelések bíróság előtti érvényesíthetőségének kizárása**

2. § (1) Az 1. § szerinti jogügylet semmisségéből eredő követelés, ideértve a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelést is, bírósági úton nem érvényesíthető.

(2) Az (1) bekezdést az 1. § szerinti jogügyletthez kapcsolódó szerződést biztosító mellékkötelezettségből, valamint az ilyen jogügylet teljesülését elősegítő vagy biztosító más jogügyletből eredő követelésre is alkalmazni kell.

A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) 349. §-ában szereplő szabályozás eredményeként a szerződő felek részéről a jövőben nem lesz érvényesíthető az érintett jogügyletekkel elérni kívánt joghatás. A törvénybeli szabályozás a Tft. és a Btk. rendelkezési mellett tehát magánjogi szempontból kiegészítő jellegű, melynek célja - egyebek között a semmis szerződés alapján jogot szerezni kívánó fél által nyújtott szolgáltatás bírósági úton történő visszakövetelésének kizárása.

A semmis szerződésből nem származhat követelés, ez utóbbi a szerződés semmisségéből eredhet. Ilyen követelésnek minősül azonban a szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelés is. A semmisség kimondásával összefüggésben figyelmet érdemel, hogy az érvénytelenséghez fűződő alapvető joghatás az eredeti állapot helyreállítása, amely a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítását jelenti, főszabályként az érvénytelen szerződés alapján két vagy több irányból nyújtott valamennyi szolgáltatásra kiterjed. Ezt a főszabályt töri át a törvény.

A törvény a szerződéshez kapcsolódóan kikötött szerződést biztosító mellékkötelezettségekből, valamint a szerződés teljesülését elősegítő vagy biztosító más jogügyletekből eredő követelés tekintetében is kimondja, hogy ezek semmissége alapján sem követelhető vissza bírósági úton a jogot általuk szerezni kívánó fél részéről már teljesített szolgáltatás.

3. § (1) Termőföld tulajdonjogával, illetve használati jogával összefüggő szerződésben választottbírósként csak a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara mellett működő választottbírósként köthető ki.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezéssel ellentétes választottbírósként kikötés semmis.

(3) A (2) bekezdés nem alkalmazható az e törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen kötött választottbírósként kikötésekre.

A törvény korlátozza a jogérvényesítés eszközeként igénybe vehető bírói fórumok körét. A termőföldek olyan alapvető termelési tényezőnek minősülnek, ahol nem engedhető meg a szerződő felek autonómiájának a vitarendezés területére való kiterjesztése, azaz vagy csak az államhatalom által fenntartott és függetlenül működő rendes bírói út megengedett, vagy választottbírósként csak a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara mellett működő választottbírósként köthető ki.

Biztosított, hogy a törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen kötött választottbírósként kikötésekre nem alkalmazható a semmisség jogkövetkezménye.

## **3. Az ügyész szerepe és jogköre a jogellenes jogügyletek elleni fellépés során**

4. § (1) Az ügyész bejelentésre vizsgálatot indít, ha a bejelentés nyomán alappal feltételezhető, hogy valamely jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányul.

(2) Az ügyész részére - az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 26. § (2) bekezdése alapján folytatott vizsgálat során - megkeresésre át kell adni:

a) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által a támogatási adatok nyilvántartására működtetett nyilvántartási rendszerekből a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény 22. § (1) bekezdés a)-c) pontjában foglalt adatokat,

b) a szőlész-borász gazdasági aktából a 479/2008/EK tanácsi rendeletnek a szőlőkataszter, a kötelező bejelentések, a piaci felügyelethez szükséges információgyűjtés, a borászati termékek fuvarozásához szükséges kísérőokmányok, valamint a borágazatban vezetendő nyilvántartás tekintetében történő alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 2009. május 26-ai 436/2009/EK bizottsági rendelet I. melléklet 1. pont 1.1. alpontjában foglalt adatokat,

c) az állatok Egységes Nyilvántartási és Azonosítási Rendszerében (ENAR) szereplő adatokat,

d) az Országos Erdőállomány Adattárból az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 38. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt adatokat,

e) az Országos Vadgazdálkodási Adattárból a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény 48. § (2) bekezdés b) és c) pontjában foglalt adatokat,

f) az Országos Halgazdálkodási Adattárból a halgazdálkodásra jogosult azonosítására szolgáló adatokat,

g) a személyek azonosítására a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 11. § (1) bekezdés a)-h) pontjában foglalt adatokat,

h) a cégjegyzékből a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 24. § (1) bekezdés a)-e) és g)-j), valamint 25. § a)-g), i), k), l), p) és q) pontjában foglalt adatokat,

i) az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 14. §-ában, 15. § (1) bekezdésében, valamint 16. §-ában foglalt adatokat,

j) a földhasználati nyilvántartásból a földhasználati lap adatait,

k) az adóhatóságtól az adózókra vonatkozó adóazonosító nyilvántartásból, továbbá az adóhatóság által kezelt gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerére, és a kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó adatbázisból, valamint a köztartozás miatt végrehajtási eljárás alatt álló személyekre vonatkozó adatbázisból az adózó azonosítására, árbevételére, jövedelmi és vagyoni helyzetére, köztartozás-fizetési kötelezettségére vonatkozó adatokat,

l) az egyéni vállalkozók nyilvántartásából az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 11. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

(3) Az ügyész a (2) bekezdésben meghatározott nyilvántartásokból átvett - személyes adatok tekintetében kizárólag a termőföld tulajdonjogának vagy használatának jogellenes átengedésével kapcsolatos, az ebből származó, valamint az ezzel kapcsolatos mezőgazdasági gazdálkodásra, mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelemszerzésre, továbbá mezőgazdaságban történő foglalkoztatásra utaló - adatokat az 5. § szerinti feladatának ellátásához használhatja fel.

(4) Az ügyész az e törvény szerinti feladatkörében átvett, illetve az adatfeldolgozás során keletkezett adatokat

a) összevetheti az e törvény szerinti feladatkörében azonos személyről általa kezelt más adatokkal,

b) az 5. § szerinti peres eljárás befejezéséig, perindítás hiányában az adat átvételétől számított 2 évig kezelheti.

(5) Ha a (2)-(4) bekezdés másként nem rendelkezik, az ügyész az átvett és az adatlekérdezés, illetve adatfeldolgozás során keletkezett adatokat az Ütv. ügyészségi adatkezelésre irányadó szabályai szerint kezeli.

(6) Az 1. § szerinti semmis jogügylettel összefüggő büntetőeljárásban keletkezett iratokat a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény 71/B. § (1) bekezdése alapján az ott megjelölt szervek az ügyész megkeresésére szolgáltatják. Az ügyész az így beszerzett adatokat az 5. § szerinti perben bizonyítékként felhasználhatja.

Az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény 26. §-a értelmében a közérdekű feladat- és hatásköröiről rendelkező törvények szerinti hatásköröket az ügyész a törvénysértés kiküszöbölése érdekében elsősorban bírósági peres és nemperes eljárások megindításával, valamint hatósági eljárások kezdeményezésével és jogorvoslat előterjesztésével gyakorolja. Ennek körében az ügyész - törvény eltérő rendelkezésének hiányában - intézkedésének megalapozása érdekében hivatalból vizsgálatot folytat, ha a tudomására jutott adat vagy más körülmény megalapozottan súlyos törvénysértésre, mulasztásra vagy törvénysértő állapotra utal.

A törvény alapján az ügyész bejelentésre vizsgálatot indít, ha a bejelentés nyomán alappal feltételezhető, hogy valamely jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányul.

A törvény biztosítja az ügyész számára az állami adatbázisokból való adatigénylés lehetőségét. Ez alapján a támogatási adatok nyilvántartására működtetett nyilvántartási rendszerekből, a szőlész-borász gazdasági aktából, az állatok Egységes Nyilvántartási és Azonosítási Rendszeréből (ENAR), az Országos Erdőállomány Adattárból, az Országos Vadgazdálkodási Adattárból, az Országos Halászati Adattárból, a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a cégnyilvántartásból, az ingatlan-nyilvántartásból, a földhasználati nyilvántartásból, az adózókra vonatkozó adóazonosító nyilvántartásból, továbbá az egyéni vállalkozók nyilvántartásából is átvehet meghatározott, a termőföld tulajdonjogának vagy használatának jogellenes átengedésével kapcsolatos, az ebből származó, valamint az ezzel kapcsolatos mezőgazdasági gazdálkodásra, mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelemszerzésre, továbbá mezőgazdaságban történő foglalkoztatásra utaló adatokat.

Az adatkörök tételes meghatározása biztosítja, hogy az ügyészség valóban csak az eljárásához szükséges adatokhoz férjen hozzá, teljesítve ezáltal a személyes adatok védelmével összefüggő garanciális követelményeket.

5. § (1) Az ügyész az 1. § szerinti jogügylet semmisségének megállapítása iránt indított perben indítványozza, hogy a bíróság a jogügylettel érintett termőföld tulajdonjogát az állam javára ítélje meg, ha megállapítható, hogy a jogügylet a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányult, a termőföldet annak tulajdonosa a rendelkezési jogának fenntartása nélkül a tulajdonjogot szerezni kívánó fél birtokába bocsátotta, és az ezért kapott ellenszolgáltatás fejében tulajdonosi jogainak gyakorlásáról a tulajdonjogot szerezni kívánó fél javára véglegesen lemondott.

(2) Az 1. § szerinti jogügylet semmisségének jogkövetkezményeként az ügyész indítványozhatja a jogügylet alapján történt ingatlan-nyilvántartási, illetve földhasználati nyilvántartási - erdő esetében az erdőgazdálkodói nyilvántartási - bejegyzés vagy feljegyzés törlését vagy megváltoztatását, illetve a jogellenes jogügyletet megelőző ingatlan-nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási - erdő esetében az erdőgazdálkodói nyilvántartási - állapot helyreállítását.

(3) Az 1. § szerinti jogügylet semmisségének megállapítása esetén a bíróság a felek szerződését ügyészi indítványra a határozathozatalig terjedő időre haszonbérleti szerződésként tartja hatályban, ha a tulajdonjogot szerezni kívánó fél, ideértve annak jogutódját is, a termőföldet már legalább tíz éven keresztül birtokolja. E rendelkezés az (1) bekezdésben foglalt szabály alkalmazását nem érinti.

Az ügyész jogosult pert indítani - közérdekvédelmi feladatkörében - a jogügylet semmisségének megállapítása iránt. Emellett az ügyész indítványozza, hogy a bíróság a jogügylettel érintett termőföld tulajdonjogát a Magyar Állam javára ítélje meg.

Az állam javára marasztalás egyértelműen közjog jellegű tulajdonelvonás, amely kivételesen egyes polgári jogi jogviszonyokban is alkalmazható törvényi rendelkezés alapján (lásd a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályát). Közös jellemzője azonban a polgári jogi jogviszonyokban alkalmazható állam javára marasztalásnak, hogy a jogviszony résztvevőinek egyike jogszabályba ütköző módon jár el, és ennek szankciója a jellemzően - pénzösszegként megjelenő szolgáltatás elvonása. Ez alkotmányjogilag elfogadható tulajdonelvonás, azonban lényeges, hogy csak kivételesen és csak súlyosan jogsértő ütköző magatartások esetén alkalmazható.

*A törvénybeli magatartás, a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek létrehozása jogszabálysértő is, egyben jóerkölcsbe ütközőnek is tekinthető, így alkotmányjogi szempontból sem kifogásolható az alkalmazása, különös tekintettel a kiemelt közérdekre, valamint a szabályozási célra, a termőföldtulajdon szerzésére vonatkozó szabályok alkotmányjogi jelentésére is. Ezen ügyletek a jogszabályba ütközésük folytán semmisék ugyan, de azért, hogy a szerződést kötő felek tudatosan és nyilvánvalóan szembehelyezkedtek a jogszabállyal és leplezni próbálták valós szándékaikat, a tiltott ügylet megkötésével a jóerkölcsöt is súlyosan sértik. Ez szintén indokolja, hogy az ilyen ügyletbe bonyolódó földtulajdonos ne gyakorolhassa ismét a tulajdonosi jogait azon a termőföldön, amelyet valójában már értékesített ugyanakkor, amely tekintetében annak a veszélye nem fenyegeti, hogy a már megkapott ellenszolgáltatást visszakövetelhetnék tőle.*

*A termőföld tulajdonjogának az állam javára való megítélése szankcióját a törvény a tulajdonos alaptalan gazdagodásához köti. Így azért, hogy ennek alkalmazása a bíróság számára nem kötelező, a rendelkezés lehetővé teszi az ügyek egyedi körülményeinek a vizsgálatát és nem minősül abszolút tulajdonelvonásnak.*

*A szabály illeszkedik a semmisség szankciós jogkövetkezményeinek rendszerébe, miközben a huzamos birtoklás tényének is jelentőséget tulajdonít, számolva e körülménnyel a szabályozásra - annak jogpolitikai céljára és egyben kiegyensúlyozottságára - értelemszerűen kiható kedvező vagy éppen kedvezőtlen következményeivel is.*

#### **4. A bíróság eljárására vonatkozó szabályok**

**6. §** (1) Az 5. § szerinti perekre a pertárgy értékétől függetlenül a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) XXVI. fejezetének rendelkezéseit kell alkalmazni a (2)-(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

(2) A kereset benyújtásakor a bíróság előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot per megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzése iránt.

(3) A perben viszontkeresetnek és szünetelésnek nincs helye.

(4) A bíróság az első tárgyalást - annak felperesi vagy alperesi elmulasztásától függetlenül - megtartja.

(5) A bíróság a Pp. 213. § (2) vagy (3) bekezdése szerinti feltételek fennállása esetén rész- vagy közbenső ítéletet hozhat, ha ezt bármelyik fél indítványozza és e körben a feleknek további, a bíróság által elrendelt bizonyítási indítványa nincs.

(6) Az ítélet ellen perújításnak nincs helye.

*Egy szerződés érvényességével kapcsolatban a szerződő feleknek nem kell előzetesen bizonyítékokat beszerezniük. Az általános szabályok alapján ebben a perben a bizonyítási teher főszabály szerint a felperesi ügyészen van, neki kell bizonyítania a szerződés semmisségét, ennek sikertelensége esetén a keresetet el kell utasítani. Ugyanakkor az alpereseknek is lehetőségük van, hogy bizonyítsák a szerződés érvényességét.*

*Az ügyészt a perben nem illetik meg többletjogosítványok, hiszen az sértené a fegyverek egyenlőségének elvét, ezen keresztül felvethetné az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében megfogalmazott tisztességes eljáráshoz való jog sérelmének fokozott kockázatát is. Mindazonáltal kiemelt érdek fűződik, hogy ezen perek ne húzódnak el, és az ingatlanforgalom biztonsága is megkívánja, hogy gyorsan döntés szülessen. Erre tekintettel a peres eljárásra a pertárgy értékétől függetlenül a Pp. XXVI. fejezetének (Kiemelt jelentőségű perek) rendelkezéseit kell alkalmazni.*

*A per során az elsőfokú bíróság köteles erre irányuló kérelem hiányában is elrendelni az ügyek soron kívüli intézését, amely soronkívüliség az eljárás minden szakaszára, a rendes és rendkívüli perorvoslatokra is kiterjed. A bíróság a keresetlevelet nyomban, de legkésőbb a bírósághoz érkezéstől számított nyolc napon belül megvizsgálja annak megállapítása érdekében, hogy nem kell-e azt a félnek hiánypótlásra visszaadni, nincs-e helye az ügy áttételének, illetőleg a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának, és a szükséges intézkedéseket megteszi.*

A kereset benyújtásakor a bíróság előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot per megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzése iránt.

A bíróság a keresetlevél érkezésétől számított 60 napon belülre köteles a per első tárgyalását kitűzni. A bíróság az első tárgyalást - annak felperesi vagy alperesi elmulasztásától függetlenül - megtartja. A folytatólagos tárgyalást főszabály szerint az elhalasztott tárgyalás napját követő két hónapon belülre kell kitűzni. A bíróság szükség szerint egymást követő tárgyalási napokra is tűzhet tárgyalást, amennyiben a per körülményei ezt lehetővé és indokoltá teszik. A bíróság nem köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni.

A perben viszontkeresetnek és szünetelésnek nincs helye.

A bíróság az elrendelt szakértői bizonyítás során, a szakvélemény elkészítésére legfeljebb 30 napos, különösen bonyolult ügyekben legfeljebb 60 napos határidőt engedhet. A határidő különösen indokolt esetben egyszer és legfeljebb az eredetileg meghatározott napok számával meghosszabbítható, kizárólag a szakértő indokolt kérelmére.

Az elsőfokú határozatot annak meghozatalától számított legkésőbb nyolc napon belül kell írásba foglalni és az írásba foglalást követő három napon belül kézbesíteni kell. A másodfokú eljárás befejezése után az iratokat a bíróság legkésőbb tizenöt napon belül megküldi az elsőfokú bíróságnak. A másodfokú eljárást befejező határozatot a felekkel kézbesítés útján az elsőfokú bíróság közli az iratoknak az elsőfokú bírósághoz való érkezését követő legkésőbb nyolc napon belül. A bíróság a Pp. 213. § (2) vagy (3) bekezdése szerinti feltételek fennállása esetén rész vagy közbenső ítéletet hozhat, ha ezt bármelyik fél indítványozza és e körben a feleknek további, a bíróság által elrendelt bizonyítási indítványa nincs.

Az ítélet ellen perújításnak nincs helye.

7. § Az ingatlanügyi hatóság, illetve az erdészeti hatóság 8 napon belül intézkedik a bíróság ítéletének megfelelő állapotnak az ingatlan-nyilvántartásban, a földhasználati nyilvántartásban, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásban való átvezetéséről.

## 5. Záró rendelkezések

8. § (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A 11. § 2014. május 2-án lép hatályba.

9. § E törvény alkalmazásában termőföld: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld.

10. §

11. §

---

## TARTALOMJEGYZÉK

2014. évi VII. törvény .....	1
a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról .....	1
1. A törvény hatálya .....	2
2. Követelések bíróság előtti érvényesíthetőségének kizárása .....	3
3. Az ügyész szerepe és jogköre a jogellenes jogügyletek elleni fellépés során .....	3
4. A bíróság eljárására vonatkozó szabályok .....	6
5. Záró rendelkezések .....	7