

Termőföld haszonélvezetének tömeges, jogellenes megszüntetése miatt a haszonélvezeti jog visszajegyzése és kártérítés követelhető az államtól

Az ügy háttere, hogy már 2013-ban bekerült a Büntető Törvénykönyvbe a rosszhiszemű szerződéskötések kriminalizálása, valamint, hogy a 2014 májusában hatályba lépett Földforgalmi Törvényben visszamenőlegesen eltörölték a termőföldekre nem közeli hozzátartozók javára bejegyzett haszonélvezeti jogot.

Már a Földforgalmi Törvény 2014-es hatálybalépésekor is nagy felzúdulást keltett, hogy a termőföldre a nem közeli hozzátartozók javára bejegyzett haszonélvezeti jogot anélkül törölték el, hogy a kártalanításról rendelkeztek volna. Azóta a kormány kommunikációja ezzel kapcsolatosan úgy hangzott, hogy a külföldi spekulánsokkal szemben védik a magyar termőföldet. Ez a kommunikáció annyiban megalapozott, hogy bár az elmúlt években évente átlagosan 7-10 százalékkal emelkednek a magyar földárak, mégis még mindig jóval olcsóbb, mint Nyugat-Európában, ezzel csábítva a spekulánsokat a vásárlásra.

Az Európai Bizottság már a törvény keletkezésének időpontjában is jelezte a magyar kormány felé, hogy ez a jogalkotás szembe megy az uniós alapelvekkel, elsődlegesen a szabad vállalkozást sértik, de a magyar törvény visszamenőleges hatályával is kiszámíthatatlan környezetet teremt, valamint a kártalanítást is hiányolták. Az Európai Unió Bíróságán több szálon is futott az ügy, magánszemélyek pere is került a luxemburgi bíróság elé előzetes döntéshozatali eljárás formájában magyar bíróságtól, de az Európai Bizottság is kötelezettségszegési eljárást indított Magyarország ellen ebben a témában, és szintén az Európai Unió Bíróságához fordultak.

Az egyik esetben, a Segro-ügyként elhíresült perben a bíróság kimondta, hogy a vitatott szabályozás a tőke szabad mozgását korlátozza. Egyebek mellett pedig úgy ítélték meg, hogy a külföldiek hátrányos megkülönböztetését is jelenti, miután a magyar állam sokáig tiltotta a külföldiek termőföld befektetéseit, így a vállalkozás egyetlen módja a haszonélvezeti jog létesítése volt, és pusztán ezért volt több tagállami polgár ebben a jogviszonyban. Ugyanakkor egyáltalán nem zárható ki az ügyben, hogy a szabályozás szerinti, haszonélvezeti jog megszerzésére meghagyott egyenesági leszármazott nem spekulatív céllal szerződött.

Az Európai Unió Bírósága kötelezte Magyarországot, hogy szüntesse meg az uniós jogot sértő helyzetet és nyújtson kompenzációt az érintetteknek. A magyar kormány döntése értelmében, akiknek 2014-ben a fentiekkel összefüggésben törölték a haszonélvezeti jogát, kérhetik a törölt haszonélvezeti joguk visszajegyzését, és kaphatnak kompenzációt is.

A két eljárás egymás után, illetve egymástól függetlenül is megindítható. Van lehetőség kompenzációs eljárást kezdeményezni anélkül is, hogy a jogosult kérné a törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzését, illetve fordítva is.

Amennyiben a jogosult a haszonélvezeti jogát is vissza akarja jegyeztetni és a kompenzációra is igényt tart, abban az esetben a kompenzációs eljárást a visszajegyzési eljárás lezárását követő 60 napon belül meg kell indítani. Az eljárásokkal kapcsolatosan a Nemzeti Földügyi Központ illetékes.