
A magyar földjogi szabályozás egyes sarkalatos kérdései*

Szilágyi János Ede*

A magyar földjog az 1989-90-es rendszerváltást követően komoly átalakulásokon ment keresztül. A földtulajdon kárpótláson keresztül történő újrendezése mellett, 1994-ben új szabályozást is kapott a termőföldről szóló törvény képében. Ekkor vált a magyar földjog lényegi elemévé a jogi személyek földtulajdon-szerzésének általános tilalma. Ezt követően fontos kérdés volt, hogy a magyar földjog milyen koncepciót alakít ki Magyarország uniós tagállammá válásának idejére. Ekkoriban a magyar szakértők, köztük Prugberger Tamás is, sokat foglalkoztak más, már uniós országok földjogával. A magyar földjog eltért abban egyes átfogóan és szigorúan szabályozó uniós tagországok földjogához képest, hogy eleinte nem ismerte még a mezőgazdasági üzem földforgalmi szempontú kategóriáját, és hogy nem tartalmazott speciális szabályokat a törvényes öröklésre. Az utóbbi években azonban e területeket érintően több jogszabályt is elfogadtak. Jelen tanulmány e változásokat ismerteti röviden.

Kulcsszavak: magyar földjog, mezőgazdasági üzem, gazdaság, törvényes öröklés

Some cardinal issues of the Hungarian land law

Hungarian land law underwent serious changes after the change of regime in 1989-90. In addition to the reorganization of land ownership through compensation, in 1994 it also received new regulations in the form of the Act on Arable Land. It was then that the general prohibition on the acquisition of land by legal persons became an essential element of Hungarian land law. After that, an important question was what concept Hungarian law-maker would develop by the time Hungary became a member of the EU. At that time, Hungarian experts, including Tamás Prugberger, dealt a lot with the national land law of other EU member states. Hungarian land law differed from the land law of some comprehensively and strictly regulating EU member states in that at first it did not yet know the land-law-category of the agricultural holding and that it did not contain special rules concerning intestate succession of lands. In recent years, however, several pieces of legislation have been adopted in these areas. The present study briefly describes these changes.

Keywords: Hungarian land law, agricultural holding, personal and family farm, intestate succession

* Jelen írással kívánom kifejezni tiszteletemet szeretett professzoromnak, Prugberger Tamásnak, egyúttal szívből gratulálva 85. életévének betöltéséhez és kívánva Neki még sok-sok ilyen kerek évfordulót egészségben és munkásan, vagyis ahogy Ő szereti tölteni mindennapjait.

* Tanszékvezető egyetemi tanár, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Intézeti Tanszék; vezető, Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet, Id: 0000-0002-7938-6860

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.2.2030>

A magyar földjog a rendszerváltást követően komoly átalakulásokon ment keresztül. Egy pár éves átmeneti időszakot követően, a kárpótlási folyamattal párhuzamosan, 1994-ben¹ a földforgalmi viszonyok új jogszabályi alapot kaptak, amely szabályozás egyik fontos, egyébiránt a mai napig is meghatározó elemévé vált a jogi személyek általános – csak kevés kivétellel megtört – tulajdonszerzési tilalma.² A magyar földjog kardinális kérdése az európai uniós csatlakozás lett, valamint ennek vonatkozásában az, hogy ennek jogi keretei között a magyar földjog milyen koncepciót alakítson ki. A koncepció kialakítása kapcsán – és ezt utóbb is megerősíthetjük – elsődlegesen az ország saját igényei és elképzelései szerepeltek meghatározó tényezőként, mindezen túl a döntéshozók más szempontokat is mérlegeltek. Hasonlóan más újonnan csatlakozott országokhoz, hazánk számára is példaként szolgált a 2014-től hatályba lépő, új földrezsimje kialakításához a korábbi uniós országok nemzeti földforgalmi szabályozása.³ Ezek a tagállami földforgalmi szabályozások meglehetősen sokszínűek. A '90-es években megalkotott rendszerezésében *Prugberger Tamás* mindazonáltal három nagy csoportba sorolta azokat (lásd az 1. táblázatot egyes uniós országok mezőgazdasági üzemszabályozásának típusairól).⁴ Ezen csoportok rövid ismertetése előtt fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy Prugberger Tamás nem pusztán nemzeti földforgalmi szabályokat csoportosított, hanem az egyes tagállamok, nemzetek földforgalmi szabályait egy nagyobb keretben, a mezőgazdasági üzemszabályozás keretében rendszerezte. A *mezőgazdasági üzem* ugyanis az ingatlanok (mezőgazdasági földeken) túl minden más termelési tényezőt (például állatállomány, mezőgazdasági felszerelés) magában foglal, amelyeket azonos céllal működtetnek egy szervezeti illetve gazdasági alapegységben. Vagyis a mezőgazdasági üzem szempontjából a mezőgazdasági föld csak egy a termelési tényezők közül, és számos uniós tagállam arra törekszik, hogy nemzeti szabályozásában ezeket az egy üzemhez tartozó termelési tényezőket a forgalmi viszonyokban egy egységként kezelje, azok például egy öröklési vagy adásvételi jogviszonyban lehetőleg egyben kerüljenek átruházásra. A 2014-ben hatályba lépett új magyar földforgalmi rezsimben⁵ immáron megjelent

¹ Lásd a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (Tft).

² Ennek jelentőségéről ír: Csirszki Martin Milán – Szinek Csütörtöki Hajnalka – Zombory Katarzyna: Food Sovereignty: Is There an Emerging Paradigm in V4 Countries for the Regulation of the Acquisition of Ownership of Agricultural Lands by Legal Persons?, *Central European Journal of Comparative Law*, 2 (2021) 1, 29–52. o., <https://doi.org/10.47078/2021.1.29-52>

³ Lásd még például Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, *Közgazdasági Szemle*, 50 (2003) 9., 819–832. o.; Hornyák Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 1 (2015) 1, 88–97. o.; etc.

⁴ Prugberger Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében, in: *Agrárjog I.* (szerk.: Prugberger Tamás), Miskolc, Bíbor Kiadó, 1999, 81–116. o.; etc.

⁵ Erről lásd különösen Hegyes Péter: A földforgalmi törvény a gyakorlatban, in: *Honori et virtuti* (szerk.: Gellén Klára), Szeged, Iurisperitus Kiadó, 2017, 116–121. o.; Olajos István: Földjogi kiskaté, *Miskolci Jogi Szemle*, 12 (2017) különszám/2, 409–417. o.; etc.

a mezőgazdasági üzem nyugat-európai országokban is ismert kategóriája,⁶ a rendszerszintű átalakításig azonban várni kellett a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény (*Csgtv*) illetve az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLI. törvény (*Agáttv*) elfogadásáig.

A prugbergeri-kategorizáció kialakítása egyébiránt két szempont alapján történt meg. Egyrészt aszerint, hogy a szabályozás mire terjed ki, vagyis a tulajdonszerzéshez, használathoz illetve örökléshez kapcsolódó jogviszonyok közül melyik vonatkozásában találunk – a polgári jog általános szabályaihoz képest – speciális előírásokat a mezőgazdasági földek illetve – ahol ilyen ismert – a mezőgazdasági üzemek esetében. A másik szempont pedig a szabályozás jellege, vagyis hogy a jogalkotó mennyiben enged eltérést a mezőgazdasági földekre illetve mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályok alól, azaz a megengedő (*ius equitum*) vagy inkább a szigorú (*ius strictum*) szabályozás a meghatározó egy nemzetállam szabályozásában. E szerint Prugberger Tamás három kategóriát alakított ki: (a) Az *átfogóan szabályozó kötött rendszer* szigorú szabályokat határoz meg a mezőgazdasági földek illetve mezőgazdasági üzemek tulajdonszerzése, használata és öröklése esetében. (b) Az *átfogóan szabályozó kevésbé kötött rendszer* eltérést enged a jogszabályban lefektetett szabályoktól, vagyis az ügyletben érintett feleknek jobban érvényesül a szabadsága. Ezen csoport normái is magukba foglalják ugyanakkor a mezőgazdasági földek illetve mezőgazdasági üzemek tulajdonszerzésére, használatára és öröklésére vonatkozó speciális szabályokat. (c) A *részlegesen szabályozó rendszerben* tipikusan az öröklés lesz az, ahol speciális szabályokat találhatunk a mezőgazdasági földek illetve mezőgazdasági üzemek vonatkozásában, és e szabályok esetében is viszonylag nagy szabadságot élveznek a felek a konkrét ügylet kereteinek meghatározásában.

Nyugat-európai üzemszabályozási modellek

Forrás: Prugberger 1999; készítette: Szerző

-	Szabályozás tárgya	Szabályozás módszere	Ide tartozó országok
Átfogóan szabályozó kötött rendszer	Földtulajdon, földhasználat, földöröklés	Ius strictum	Dánia, Franciaország, Portugália, Spanyolország, Olaszország, stb.
Átfogóan szabályozó kevésbé kötött	Földtulajdon, földhasználat, földöröklés	Ius equitum	Németország, Ausztria
Részlegesen szabályozó rendszer	Földöröklés	Ius equitum	Egyesült Királyság, Írország

Egyes uniós országok mezőgazdasági üzemszabályozásának típusai

⁶ Napjainkban a kérdés tudományos alapossgggal történő kidolgozásában Magyarországon Kurucz Mihály munkáit kell kiemelni: Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 56 (2012) 2, 118–130. o.; Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 151–176. o.

A 2014-ben hatályba lépett magyar földforgalmi szabályozás sokat merített más uniós országok (Franciaország, Ausztria, stb.⁷), sőt, nem uniós – mégis EU konform szabályokat kialakító – országok, így Svájc, szabályaiból is. A magyar szabályozás elfogadásának időpontjától kezdődően az átfogóan szabályozó kötött rendszerrel mutatott hasonlóságot, azonban ekkor (e téren egyetértve Prugberger Tamással és *Hornyák Zsófiával*:⁸) a magyar rendszerben még nem találtunk számottevő speciális szabályt a mezőgazdasági földek illetve mezőgazdasági üzemek törvényes öröklése kapcsán (a végintézkedéssel kapcsolatban viszont már igen). A helyzet némileg megváltozni látszik ugyanakkor az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló 2020. évi LXXI. törvény (Oszkötv) 2023. január 1. napjától hatályos módosításától, amely egy határozott lépésként értékelhető a mezőgazdasági ingatlanok speciális törvényes öröklési szabályainak kialakítása irányába.

Jelen írásunkba az utóbbi pár év fent nevesített, nemzeti földjogunk szempontjából rendszerszintű változásait (Csgtv, Agáttv, Oszkötv) tekintjük át, amely változások egyik formai sajátosságát adja, hogy azok ráadásul ún. sarkalatos törvénybe foglalva kerültek elfogadásra. Mindezekre tekintettel az említett jogszabályokat az Alaptörvény és ahhoz szorosan kapcsolódó sarkalatos törvényi keretek között elhelyezve vesszük sorba.

A magyar földjog jogszabályi sajátosságait nagyban meghatározzák az *Alaptörvény* egyes rendelkezései,⁹ így például a *tulajdonhoz való jog*. Jelen írásunkba azonban a magyar alkotmány egyik különlegességére, az Alaptörvény P) cikkére teszünk csak utalást, amely a *nemzet közös örökségeként* nevesít olyan természeti erőforrásokat, mint amilyen a termőföld valamint az erdők, és amelynek (2) bekezdése három szabályozási kör vonatkozásában *sarkalatos törvényi szabályozást* rendel el. Ilyen szabályozási körként nevesíti (a) a *termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzésének, valamint hasznosításának* korlátait és feltételeit, valamint (b) az *integrált mezőgazdasági termelés-szervezést*, továbbá (c) a *mezőgazdasági üzemeket*, és annak egyik típusát, a családi gazdaságokat. A három sarkalatos szabályozást igénylő témakör esetében az integrált mezőgazdasági

⁷ Ehhez lásd: Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 9 (2004) 8–9, 38–41. o.

⁸ Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai* (szerk.: Juhász Agnes), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 58. o. Lásd még a témáról Hornyák Zsófia nagyívű és színvonalas monográfiáját: Hornyák Zsófia: *A mezőgazdasági földek öröklése*, Miskolc, Bíbor Kiadó, 2019. V. ö. Olajos István – Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az Alkotmánybíróság határozata a mezőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, *Jogesetek Magyarázata*, 2018/1, 5–19. o.

⁹ Erről lásd Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: *Számadás az Alaptörvényről* (szerk.: Balogh Elemér), Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31–41. o.; Csák Csilla: Constitutional issues of land transactions regulation, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 13 (2018) 24, 5–32. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.24.5>; Orosz Flóra: A termőföld, mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2018/1, 178–191. o.; Hornyák Dávid: Az agrárszabályozási tárgyak megjelenése az Európai Unió tagállamainak alkotmányaiban, *Miskolci Jogi Szemle*, 14 (2019) 2, 58–76. o.

termelés-szervezés kapcsán¹⁰ még nem született sarkalatos törvény, a többi szabályozási kör esetében azonban az utóbbi pár évben a jogalkotó több ponton is élt a sarkalatos törvényi felhatalmazással, és fontos jogszabályi változásokat fogadott el.

Az Alaptörvény P) cikkének rendelkezései alapján sarkalatos törvényként került elfogadásra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (*Fftv*),¹¹ valamint *részben sarkalatos*¹² törvényként a Fftv-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (*Fétv*). Jelenleg lényegében e két törvény alkotja a magyar földforgalmi rezsim gerincét. A Fftv-ben rendezésre került a viszony a másik két, az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján szintén sarkalatos szabályozást igénylő területtel, vagyis az integrált mezőgazdasági termelés-szervezéssel és a mezőgazdasági üzemekkel. Ez alapján a témánk szempontjából relevanciával bír, *mezőgazdasági üzemek* szabályozását tartalmazó törvény eltérő szabályokat is megállapíthat a Fftv-hez képest a föld és a hozzátartozó mezőgazdasági felszerelés *tulajdonjogának, használatának* üzemi hasznosítás céljából történő megszerzésére.¹³ A mezőgazdasági üzemek egyik típusára, a családi gazdaságokra 2021. január 1. napjától az Alaptörvény P) cikkén alapuló sarkalatos törvényként lépett hatályba, a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény (*Csgtv*). A Csgtv az Fftv illetve Fétv módosításával az ún. őstermelők¹⁴ családi gazdasága¹⁵ (ÖCSG) valamint az ún.

¹⁰ Erről lásd Csák Csilla: Integrated agricultural organisation of production system and the organisations carrying that, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 13 (2018) 25, 6–21. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.25.6>

¹¹ Fontosnak véljük megemlíteni, hogy a Fftv *hatályba lépése* fokozatos történt (2013.12.15., 2014.01.01., 2014.03.01., 2014.05.01.), és hozzá kapcsolódóan kiemelt fontossággal bírnak a Fétv átmeneti időszakra vonatkozó rendelkezései.

¹² Egyébiránt a Fétv bizonyos rendelkezései nem pusztán az Alaptörvény P) cikke, hanem a nemzeti vagyonra vonatkozó 38. cikke alapján minősülnek sarkalatosnak; Fétv 107. §.

¹³ Fftv 1. § (2) bek.

¹⁴ A *mezőgazdasági őstermelő* az a [a] 16. életévét betöltött, [b] a mezőgazdasági őstermelői nyilvántartásban szereplő [c] természetes személy, aki [d] saját gazdaságában [e] őstermelői tevékenységet folytat; Csgtv 3. § (1)-(2) bek. A fogalom egyik lényeges eleme az *őstermelői tevékenység*: az őstermelői *nyilvántartásba felvett* mező-, erdőgazdasági tevékenység, valamint kiegészítő őstermelői tevékenység; Csgtv 2. § g) pont. (A mező-, erdőgazdasági tevékenység meghatározásának alapja – bizonyos eltéréssel – a Fftv 5. § 18. pontjának hasonló elnevezésű fogalma; Csgtv 2. § e) pont.) A fogalom másik lényeges eleme a *saját gazdaság*: a természetes személy saját vagy az őstermelők családi gazdasága tagjainak közös használatában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású *föld, valamint mezőgazdasági termelőeszközök* (utóbbiak az őstermelői tevékenység végzését szolgáló javak, nevezetesen ingatlanok, épületek és építmények, valamint ingóságok összessége) azon köre, amelyre nézve az érintett személyt vagy személyeket megilleti a termelés szervezésének, valamint a termelés eredménye felhasználásának a jogosultsága; Csgtv 2. § f) és h) pontok. Mint a fenti fogalmakból is kiténik a mezőgazdasági őstermelő az őstermelői tevékenységét önállóan vagy őstermelők családi gazdaságának tagjaként végezheti. Mezőgazdasági őstermelő az őstermelői tevékenysége tekintetében nem folytathat egyéni vállalkozói tevékenységet. Mezőgazdasági őstermelő kiegészítő őstermelői tevékenységéből származó éves bevétele nem haladhatja meg az őstermelői tevékenységből származó éves bevételének negyedét; Csgtv 3. § (3)-(4) bek. A *nyilvántartásba vétel* iránti kérelemről a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Agrárkamara) dönt; Csgtv 4. § (1) bek.

¹⁵ Az *őstermelők családi gazdasága* olyan [a] önálló jogalanyisággal és a tagok vagyonától elkülönült vagyonnal nem rendelkező, [b] legalább két, [c] egymással hozzátartozói láncolatban álló [d]

családi mezőgazdasági társaság¹⁶ (CSMT) számára kedvezményes elővásárlási¹⁷ és előhaszonbérleti¹⁸ jogot biztosít, a földek kényszerhasznosítása során kedvező pozíciót teremt a kényszerhasznosítóként történő kiválasztásnál.¹⁹ Mindezekon túl a CSMT-k számára további kedvezmények vannak a földhasználat átengedésénél,²⁰ illetve esetükben, bizonyos esetekben továbbátengedhetővé vált a föld használata szivességi földhasználat jogcímén.²¹ A Csgtv vonatkozó rendelkezéseivel a magyar jogban a földforgalmat érintően is markáns mezőgazdasági üzemszabályozás jelent meg, ezzel pedig koncepcionális változást hozott a magyar földjogban.

Az Alaptörvény P) cikkéből nyeri sarkalatos felhatalmazását a (mező- és erdőgazdasági) földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (Oszköt) is, amelynek rendelkezései lex specialisnak minősülnek a Fftv rendelkezéseihez képest.²² Az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság kialakításának alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében. Ennek egyik jelenlegi gátja az osztatlan közös földtulajdon fennállása, ami a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya. Erre tekintettel fontos, hogy a jogalkotó minden olyan osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget kínáljon, amelynek létrejöttében az állam, a szabályozás szerepet játszott.²³ *Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének*

mezőgazdasági őstermelő tag által létrehozott [e] termelési közösség, amelynek keretein belül [f] a mezőgazdasági őstermelők az őstermelői tevékenységüket saját gazdaságukban *közösen*, [g] valamennyi tag *személyes közreműködésén* alapulva, összehangoltan végzik. Egy mezőgazdasági őstermelő egyidejűleg *csak egy* őstermelők családi gazdaságának lehet tagja; Csgtv 6. § (1), (3) bek. *Hozzá tartozói láncolat*: Ptk szerinti közeli hozzátartozói kapcsolatban lévő természetes személyek, valamint e személyek hozzátartozói és egyenesági rokonai által alkotott csoport; Csgtv 2. § b) pont. Az őstermelők családi gazdasága alapításának céljából a *tagok írásbeli szerződést* kötnék; Csgtv 7. § (1) bek. E formáció Csgtv-n túli háttérszabályozását a Ptk-nak a *polgári jogi társasági szerződésre* vonatkozó rendelkezései képezik; Csgtv 6. § (2) bek. Az őstermelők családi gazdasága a *nyilvántartásba vétellel jön létre*; nyilvántartásba vétel iránti kérelemről az *Agrárkamara* dönt; Csgtv 7. § (2)-(3) bek.

¹⁶ A *családi mezőgazdasági társaság* olyan, [a] a családi mezőgazdasági társaságok nyilvántartásában szereplő, [b] kizárólag mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve Fftv-ben meghatározott kiegészítő tevékenységet folytató [c] gazdasági társaság, szövetkezet vagy erdőbirtokossági társulat, amelynek [d] legalább két tagja van, és [e] tagjai egymással hozzátartozói láncolatban állnak. Egy személy egyidejűleg csak egy családi mezőgazdasági társaságban lehet tag. Jogi személy a családi mezőgazdasági társaságnak – a saját üzlet rész vagy a saját részvény megszerzése esetének kivételével – nem lehet tagja; Csgtv 14. §. A családi mezőgazdasági társaságokról az Agrárkamara vezet nyilvántartást; Csgtv 15. § (1) bek.

¹⁷ Fftv 18. § (4) bek.

¹⁸ Fftv 46. § (4) bek.

¹⁹ Fftv 91. § (9) bek.

²⁰ Fftv 13. § (2) bek. és 42. § (2) bek.

²¹ Fftv 38. § (3a) bek.

²² Fftv 2. § (7) bek. 2020. évi LXXI. törvény 2. §. A Fftv 2. § (8) bekezdése 2022. január 1. napjával kimondta a lex specialis jellegét a 2021. évi CXLV. törvénynek is, amely pedig az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szól.

²³ 2020. évi LXXI. törvény általános indoklása. A problémakör egy másik vetületét kívánta szabályozni a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészteltek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény.

módjai között szerepel²⁴ az ingatlan megosztással (itt fontos szabály van az ingatlanok területi minimumának meghatározásáról²⁵), az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján, illetve a kisajátításon keresztül történő megszüntetés. A törvény mindezekén túl egy új eljárás bevezetésével kísérletet tesz a földnek minősülő ingatlanok tekintetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítására, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak. Az eljárás keretében a törvény az *ingatlanügyi hatóság számára hivatalból történő kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatkiigazítást ír elő*. Ha az adatfeltárást nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján próbálja felderíteni a tulajdonos személyét. Ha az adatfeltárási eljárások alapján a tulajdonost nem lehet beazonosítani, vagy az adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, de halálának ténye semmilyen módon nem vált ismertté, úgy az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy a tulajdonos beazonosíthatatlan és ezáltal az *ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen*. Ezekben az esetekben az érintett ingatlanok a törvény erejénél fogva *kerülnek az állam tulajdonába*.²⁶ Az Oszkötv mindezen rendelkezései vitathatatlanul fontosak, a korábban hivatkozott prugbergeri-kategorizációra tekintettel ugyanakkor az Oszkötv egy későbbi módosítása további figyelmet érdemel, amely pedig rendezni kívánja az *osztatlan közös tulajdon megszüntetését törvényes öröklés esetén* is. E módosítás külön szabályt állapít meg arra az esetre, ha az érintett hagyatéki tárgy ingatlan,²⁷ vagy ha ingatlanban fennálló tulajdoni hányad.²⁸ Ami az ingatlant illeti,²⁹ az Oszkötv szabályai szerint, ha az örökös kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társan közösen öröklő, az örökös társak annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon (a) osztályos egyezséget kötnek, (b) megosztják az ingatlant az egyes örökös társaknak az ingatlan meghatározott részéhez történő hozzárendelésével, vagy (c) az ingatlant egyben értékesítik, vagy (d) az állam javára felajánlják. Az örökös társak bármelyike *bejelentheti szándékát* egyrészt az ingatlan öröklésére, másrészt valamely örökös társnak az ingatlanban fennálló örökrészére, ha az Oszkötv-ben meghatározott területi minimumnak megfelelő ingatlan létrejötté nem biztosított. A hagyatéki tárgyat több örökös társ ilyen irányú bejelentése esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örökös társ, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örökös társ esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökrész számítása során magasabb összeggel történő figyelembevételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az

²⁴ 2020. évi LXXI. törvény II. fejezet.

²⁵ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb területnagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1500 m²-nél kisebb területnagyságú; 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1)-(2) bek.

²⁶ 2020. évi LXXI. törvény általános indoklása. 2020. évi LXXI. törvény 22. § (1) bek, 25. § (1) bek.

²⁷ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. §.

²⁸ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. §.

²⁹ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. §.

idősebb örökostárs örökölheti. Ha az örökostárs által a bejelentés alapján örökölt ingatlan értéke meghaladja az örökrészének az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével kiszámított értékét, a különbözetet a többi örökostárs részére meg kell térítenie. Az Oszkötven e törvényes öröklést is érintő rendelkezései nem tekinthetők még a mezőgazdasági földek illetve –üzemek öröklési szabályainak esszenciális átértelmezésének, de kétségtelenül olyan lépésként értelmezhetők, amelyek nyitnak e változások irányába. Kérdés, hogy a magyar jogalkotó megáll-e ezen a ponton, vagy – élve a kormánypártok alkotmányozói többségből adódó felhatalmazásával – további, a törvényes öröklést mélyebben érintő módosítások várhatók.

Szintén az Alaptörvény P) cikkéből nyeri sarkalatos felhatalmazását, a 2023. január 1. napjától hatályba lépő, az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLI. törvény (*Agáttv*) több rendelkezése is. Az *Agáttv* a mezőgazdasági üzemek – úgynevezett gazdaságok – élők közötti átadásának szabályait rendezi az alábbiak szerint. Az *Agáttv* rendelkezései lex specialisnak minősülnek a Fftv rendelkezéseihez képest.³⁰ Az *Agáttv* a mezőgazdasági őstermelő és a mezőgazdasági egyéni vállalkozó gazdaságának átadására terjed ki.³¹ *Gazdaság* fogalma alapján, az magában foglalja a gazdaságátadó ingatlanját (mezőgazdaságit és a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges nem mezőgazdaságit egyaránt), mező- és erdőgazdasági tevékenységhez szükséges vagy ahhoz kapcsolódó ingóját, vagyoni értékű jogot, gazdasági társasági részesedést (szövetkezi részesedést, erdőbirtokossági társulati érdekeltséget) és mindezen vagyonelemekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket.³² Mind a gazdaságátadónak, mind a gazdaságátvevőnek *mezőgazdasági őstermelőnek* vagy *mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozónak* kell lennie. Az öregségi nyugdíjkorhatárt elért vagy a szerződés megkötésétől számítva legfeljebb 5 éven belül elérő *gazdaságátadónál* legalább tíz évvel fiatalabb, az 50. életévét el nem érő *gazdaságátvevő* a gazdaságátadóval vagy (a) a családi gazdaságokról szóló törvényben meghatározott *hozzátartozói láncolatban* áll, vagy (b) legalább 7 éve *munkaviszonyban* vagy *munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban* áll.³³ A gazdaságátadási szerződésnek több *fő- illetve altípusa* is van: (a) *tulajdonátruházási*, így:³⁴ (a1) gazdaságátadási adásvételi szerződés, (a2) gazdaságátadási ajándékozási szerződés, (a3) gazdaságátadási tartási szerződés, (a3) gazdaságátadási életjáradéki szerződés; (b) *gazdaságátadási földhasználati szerződés*,³⁵ amely lehet például (b1) haszonbérleti, (b2) szívességi földhasználati; (a) a jog ismeri ezen szerződések *vegyes* típusát is.³⁶ A gazdaságátadási szerződés tartalma alapján megfelelően alkalmazni kell a Fftv vonatkozó előírásait, például: nyilatkozattételi kötelezettség;³⁷ használati szerződés

³⁰ Fftv 2. § (5) bek.

³¹ *Agáttv* 1. §.

³² *Agáttv* 2. § a) pont.

³³ *Agáttv* 2. § b-c) pontok.

³⁴ *Agáttv* 3. § (2) bek.

³⁵ *Agáttv* 3. § (3) bek.

³⁶ *Agáttv* 3. § (4) bek.

³⁷ *Agáttv* 6. § (1) bek.

esetében a használati idő maximuma;³⁸ földszerzési, illetve birtokmaximum.³⁹ A gazdaságátadási ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződést *csak közeli hozzátartozók* köthetnek, ha a gazdaságátadási szerződésben mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának átruházásáról állapodnak meg; e szerződésre a *Fftv* ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.⁴⁰ A felek a gazdaságátadási szerződésben legfeljebb 5 év időtartamra együttműködést vállalhatnak a *gazdaság közös működtetésére*.⁴¹ A gazdaságátadásról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv *hagyja jóvá*.⁴² A gazdaságátvevő a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott *polgári jogi szerződésekben* a szerződésben maradó harmadik fél hozzájárulása nélkül lép a gazdaságátadó helyébe.⁴³ A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott, a gazdasághoz kapcsolódó gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges *hatósági engedélyben* a gazdaságátadó helyébe lép mint az engedély jogosultja, ha megfelel a tevékenység végzésének feltételeit meghatározó jogszabálynak.⁴⁴

A Csgtv, az Oszkötv és az Agáttv friss rendelkezései a magyar földjogban koncepcionális változásokat hoztak. Amellett, hogy a mezőgazdasági üzemek kategóriájának illetve jogintézményének adnak új jelentést és értelmet, a földek törvényes öröklése kapcsán is találunk már egyfajta jogalkotói kalandozást. Mindkét esetben érdekes lesz majd a kapcsolódó joggyakorlat jellege,⁴⁵ és hogy mindez milyen kihívásokat hoz a felszínre. Elnézve az utóbbi évtized földjogának turbulens változásait, magunk részéről biztosak vagyunk abban, hogy a jogalkotói munka nem áll meg a földjog vonatkozásában.

Irodalomjegyzék

- Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: *Számadás az Alaptörvényről* (szerk.: Balogh Elemér), Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31–41. o.
- Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, *Közgazdasági Szemle*, 50 (2003) 9, 819–832. o.

³⁸ Agáttv 6. § (4)-(5) bek.

³⁹ Agáttv 6. § (6)-(7) bek.

⁴⁰ Agáttv 9. § (2) bek.

⁴¹ Agáttv 10. § (1) bek.

⁴² Agáttv 12. § (1) bek.

⁴³ Agáttv 13. § (1) bek.

⁴⁴ Agáttv 14. § (1) bek.

⁴⁵ Lásd erről Olajos István: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 12 (2017) 23, 91–103. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.91>

- Csák Csilla: Constitutional issues of land transactions regulation, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 13 (2018) 24, 5–32. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.24.5>
 - Csák Csilla: Integrated agricultural organisation of production system and the organisations carrying that, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 13 (2018) 25, 6–21. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.25.6>
 - Csirszki Martin Milán – Szinek Csütörtöki Hajnalka – Zombory Katarzyna: Food Sovereignty: Is There an Emerging Paradigm in V4 Countries for the Regulation of the Acquisition of Ownership of Agricultural Lands by Legal Persons?, *Central European Journal of Comparative Law*, 2 (2021) 1, 29–52. o., <https://doi.org/10.47078/2021.1.29-52>
 - Hegyes Péter: A földforgalmi törvény a gyakorlatban, in: *Honori et virtuti* (szerk.: Gellén Klára), Szeged, Jurisperitus Kiadó, 2017, 116–121. o.
 - Hojnyák Dávid: Az agrárszabályozási tárgyak megjelenése az Európai Unió tagállamainak alkotmányaiban, *Miskolci Jogi Szemle*, 14 (2019) 2, 58–76. o.
 - Hornyák Zsófia: *A mezőgazdasági földek öröklése*, Miskolc, Bíbor Kiadó, 2019.
 - Hornyák Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 1 (2015) 1, 88–97. o.
 - Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai* (szerk.: Juhász Ágnes), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47–58. o.
 - Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 151–176. o.
 - Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 56 (2012) 2, 118–130. o.
 - Olajos István: Földjogi kiskaté, *Miskolci Jogi Szemle*, 12 (2017) különszám/2, 409–417. o.
 - Olajos István: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 12 (2017) 23, 91–103. o., <https://doi.org/10.21029/JAEL.2017.23.91>
 - Olajos István – Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az Alkotmánybíróság határozata a mezőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, *Jogesetek Magyarázata*, 2018/1, 5–19. o.
 - Orosz Flóra: A termőföld, mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2018/1, 178–191. o.
 - Prugberger Tamás: A fejlett polgári államok földtulajdoni és mezőgazdasági üzemstruktúrája a XX. század agrárreformjai tükrében, in: *Agrárjog I.* (szerk.: Prugberger Tamás), Miskolc, Bíbor Kiadó, 1999, 81–116. o.
 - Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede: Földbirtokszerkezet és szabályozás Nyugat-Európában, *Az Európai Unió Agrárgazdasága*, 9 (2004) 8–9, 38–41. o.
-