

AZ AGRÁRÖRÖKLÉS SZABÁLYOZÁSÁNAK VÁLTOZÁSÁRÓL*

ON THE CHANGE OF THE REGULATION OF AGRICULTURAL SUCCESSION

Tóth Dávid Attila** – Hornyák Zsófia***

Absztrakt

Jelen tanulmány célja a mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó hatályos magyar szabályok bemutatása. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény speciális szabályokat tartalmaz a föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzése tekintetében, viszont kivette a hatálya alól a törvényes öröklés jogcímén történő földtulajdonszerzést. Ám 2023. január 1-től több örökösárs közös földöröklése esetére bevezetésre kerültek törvényes öröklésre vonatkozó speciális szabályok, melyek a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló 2020. LXXI. törvényben kerültek rögzítésre.

Kulcsszavak: földforgalom, földöröklés, osztatlan közös tulajdon, végintézkedésen alapuló öröklés, törvényes öröklés

Abstract

The aim of this study is to present the current Hungarian rules on the succession of agricultural land. The Act CXXII of 2013 on the Transfer of Agricultural and Forest Land contains special rules for the acquisition of ownership of land by way of testamentary disposition, but it excludes from its scope the acquisition of land by intestate succession. However, as of 1 January 2023, special rules for intestate succession have been introduced in the case of common succession of land by several co-heirs, which were laid down in Act LXXI of 2020 on the liquidation of undivided common ownership of land.

Keywords: land transfer, land succession, undivided common ownership, succession by way of testamentary disposition, intestate succession

1. Bevezetés

Az ember természetes személy jogalanyként halála után bár megszűnik jogalanyiséga, de a volt tulajdonában lévő ingók, ingatlanok, jogok és kötelezettségek utódai vagy az általa megjelölt személyek örökségét fogják képezni. Az öröklés, mint az ember halálával bekövetkező egyetemes jogutódlást szolgáló jogintézmény, a magyar jogfejlődésben mindig is kardinális szerepet játszott. Az öröklési jogon belül különleges helyzetben vannak az agráriumhoz tartozó

* A tanulmány Hornyák Zsófia Az agrárgazdaságok örökléséről című előadása alapján készült. (Gazdaságatadás jogi kérdései című konferencia, Miskolci Egyetem, 2023. március 24.)

** Tóth Dávid Attila negyedéves joghallgató, ME-ÁJK;
E-mail: tda.dagesz@gmail.com

*** Dr. Hornyák Zsófia PhD, egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Tanszék;
E-mail: zsofia.hornyak@uni-miskolc.hu

„jóságok”, ahogy Werbőczy István fogalmazott az általa írt Hármaskönyvben. A rendelkezésünkre álló javakat a tudomány két részre osztja: szellemiekre és anyagiakra. Az anyagi javak ismét megoszlanak ingóra és ingatlanra.¹ A magánjog szerint az ingó valamely dolog, ha képes a helyváltoztatásra anélkül, hogy azáltal állaga sérelmet szenvedne, ellenkező esetben ingatlanról beszélünk.² Gazdasági és szociális szempontból áthidalhatatlan különbségek vannak az ingó és ingatlan közt.³ A különböző agrárjogi intézmények két fő célt szolgálnak: a földbirtok aprózódásának megakadályozását és a stabilitást, azaz hogy ugyanazon család kezében maradjon.⁴ A helyes agrárjognak mindkét követelményt ki kell elégítenie, akármelyik marad kielégítetlenül, a mezőgazdaságnak illetve a földbirtokosok gazdasági vagy társadalmi helyzete süllyedni fog.⁵

Jelen tanulmány célja az agráröröklésre vonatkozó hatályos magyar szabályok bemutatása, jellemzése. A publikáció vonatkozásában agráröröklés alatt kifejezetten a mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó szabályokat értjük, nem foglalkozunk a mezőgazdasági üzemek öröklésének kérdésével.⁶ E témához elengedhetetlenül szükséges egyebekben a magyar polgári jog szabályait megemlíteni és kielemezni, hiszen az agrárjogra, mint önálló jogágra vonatkozó szabályok közül néhány a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) is megtalálható, amely háttérjogszabályként alkalmazható az öröklés vonatkozásában. Ugyanakkor hatályos polgári jogunkban ma már nem a Polgári Törvénykönyv jelenti az öröklési jogi szabályok egyetlen jogforrását. Különösen igaz ez a megállapítás a termőföldek öröklésére,⁷ ugyanis a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény vagy Fftv.)⁸

¹ BAROSS János: Agráröröklési jog Általános tanok és a német törzsöröklés, Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1902, 7.

² ZLINSZKY Imre: A Magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire, Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1899. 99.o.

³ BAROSS János: i.m.,7.

⁴ BAROSS János: i.m.,43.

⁵ BAROSS János: i.m.,43.

⁶ Tekintve, hogy speciális szabályokkal a mezőgazdasági üzemek vonatkozásában még nem találkozunk Magyarországon.

⁷ Erről lásd még: HORNYÁK Zsófia A mezőgazdasági földek öröklése, Bíbor Kiadó, Miskolc 2019.; A szabályozás előzményeiről lásd: KURUCZ Mihály: Gondolatok a különös magyar földöröklési rendszerekről, Közjegyzők Közlönye 2018/5., 5-23.

⁸ Ennek elemzése kapcsán és az előzményeiről lásd: ANDRÉKA Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 7-19.; BOBVOS Pál – HEGYES Péter: A földforgalom és földhasználat alapintézményei, SZTE ÁJK – JATE Press, Szeged, 2015.; CSÁK Csilla: A földforgalmi szabályozás alkotmányossági kérdései, Agrár- és Környezetjog 2018/24., 19-32. (doi: 10.21029/JAEL.2018.24.5); CSÁK Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, Journal of Agricultural and Environmental Law 2010/5., 20-31.; CSÁK Csilla – SZILÁGYI János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Agrarrecht Jahrbuch – 2013 (szerk.: Roland Norer, Gottfried Holzer), Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien – Graz, 2013., 215-233.; HORVÁTH Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013 (szerk.: Smuk Péter), Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, Budapest, 2013., 359-366.; JANI Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban (szerk.: Ágoston Eszter Ildikó), SZTE-ÁJK, Szeged, 2013., 15-28.; KAPRONCZAI István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Budapest, 2013., 79-92.; KECSKÉS László – SZÉCSÉNYI László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, Magyar Jog 1997/12., 721-729.; KURUCZ Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, Geodézia és Kartográfia 2008/9., 13-22.; MIKÓ Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását

speciális szabályokat tartalmaz a föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzése tekintetében.⁹ Az Európai Unióhoz történő csatlakozásunkból eredő kötelezettségünknek tett eleget a jogalkotó a Földforgalmi törvény megalkotásával. A törvény kidolgozása során az alapvető célkitűzés az volt, hogy olyan belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár szerezzék meg a föld tulajdonjogát, aki képes és kész is azt megművelni. Így került meghatározásra a földműves fogalma.¹⁰ A tulajdonszerzési jogosultság feltételeit is meghatározza a jogszabály. De ezek részletes ismertetésére ezen cikk keretei között nem vállalkozunk.

A jogalkotó 2023. január 1-től speciális szabályokat vezetett be a törvényes öröklés tekintetében, amelyre korábban nem létezett különös szabály, hiszen a Földforgalmi törvény kivette az ezen jogcímen történő földtulajdonszerzést a hatálya alól. Közlönyállapotában az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. CXLI. törvény (a továbbiakban: Gazdaságátadási törvény) 29. §-ában volt megtalálható az a rendelkezés, ami beemelte volna a törvényes öröklés vonatkozásában a speciális szabályokat. Ezen kívül még két fontos törvényt kell megemlítenünk: az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvényt, mely végül is a speciális törvényes öröklési szabályokat a mezőgazdasági földek vonatkozásában beemelte a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló 2020. LXXI. törvénybe (a továbbiakban: Fokfttv.). Így az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény 29. §-a nem lépett hatályba és némileg módosított szabályokkal került be ez a speciális rendelkezés az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény 18/A. § és 18/B. §-aiba. A földek aprózódásának kérdése társadalmi és gazdasági probléma is egyben. Az államnak joga, sőt egyben kötelezettsége is – az egyéni tulajdon rendszerének fenntartása mellett – ellenőrizni a földbirtok forgalmát, és annak megoszlását lehetőleg úgy irányítani, hogy az az általános közgazdasági és társadalmi viszonyokhoz képest a legmegfelelőbb legyen.¹¹

Érdeemes megemlíteni, hogy 2023. január 1-től hatályba lépett a Gazdaságátadási törvény, mely lehetőséget teremt, hogy a földműves még életében gondoskodjon a gazdaság átadásáról, ne öröklés útján történjen majd halála esetén a tulajdonviszonyok rendezése.¹² A törvény egyértelműen a mezőgazdasági östermelő és a mező-, erdőgazdasági tevékenységet és kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozó helyzetét segíti elő azáltal, hogy a tevékenységükkel létrejött gazdaság átadását törvényben szabályozott módon, átláthatóan

segítő nemzeti jogi eszközök, in: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Nemzeti Közszerzői Egyetem, Budapest, 2013, 151-163.; NAGY Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 187-197.; OLAJOS István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, Napi Jogász 2002/10., 13-17.; OLAJOS István – SZILÁGYI Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, Journal of Agricultural and Environmental Law 2013/15., 93-110.; PRUGBERGER Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, Kapu 2012/9-10., 62-65.; VASS János: A földtörvény módosítások margójára, in: Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára (szerk.: Vass János), ELTE-ÁJK, Budapest, 2003., 159-170.; ZSOHÁR András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, Gazdaság és Jog 2013/4., 23-24.

⁹ Ezen szabályokkal foglalkozott a 24/2017. (X.10.) AB határozat is, melyről részletesebben lásd: CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia - OLAJOS István: Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, Jogesetek Magyarazata 2018/1., 5-19.

¹⁰ 2013. évi CXXII. törvény 5.§. 7. pont

¹¹ BAROSS János: i.m.,8.

¹² Erről lásd: OLAJOS István: A gazdaságátadási szerződés, mint a generációváltást megalapozó szerződéstípus, Advocat 2022/2., 29-36.; OLAJOS István: Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket? Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre, Miskolci Jogi Szemle 2022/4., 56-75. (<https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.4.2114>).

biztosítja. Erre azért is van szükség, mert maga a mezőgazdasági föld, mint az agrárgazdaságok alapköve, egyben az emberek lakóhelye, valamint az emberi táplálékok termőhelye, épp így külön a föld terményei is feltétlenül szükségesek az emberi élethez.¹³

2. A közös tulajdon szabályozása a Ptk.-ban

Tekintettel arra, hogy végül a Fokftv.-be kerültek be a földek esetén a törvényes öröklés vonatkozásában a speciális szabályok, melyek az osztatlan közös tulajdon kialakulását hivatottak elkerülni a törvényes öröklés során, így mindenképp érdemes kicsit megvizsgálnunk az osztatlan közös tulajdon szabályait és annak felszámolásának lehetőségét.

A Ptk. értelmében a közös tulajdon az ugyanazon a dologon fennálló tulajdonjog azonos időben, meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.¹⁴ A dologra vonatkozó tulajdonjog van megosztva a tulajdonostársak között, és nem a dolgot osztották meg.¹⁵ Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.¹⁶ A birtoklás és használat tekintetében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. E jog gyakorlására nézve korlátozást is megfogalmaz, ugyanis tiltja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére való joggyakorlást.¹⁷ A polgári jogi kódex további rendelkezése értelmében a határozathozatal főszabály szerint, szótöbbséggel történik a közös tulajdon érintő kérdésekben, amennyiben ettől eltérően nem rendelkeznek.¹⁸ Valamint rendelkezik arról is, hogy minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.¹⁹ A szótöbbséggel hozott határozatot a kisebbség bíróság előtt megtámadhatja, ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár.²⁰ A Kúria állásfoglalása szerint, a bíróság a birtoklás, használat vagy hasznosítás módját a tulajdonosok tulajdoni hányadának, a tulajdonostársak jogainak, és a dologhoz fűződő törvényes érdekeiknek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja. Erre viszont csak abban az esetben van lehetőség, ha a tulajdonostársak nem tudnak megegyezni a közös tulajdonban álló dolog birtoklása, használata vagy hasznosítása kérdésében és a többség határozatát a kisebbség megalapozott keresetben támadja meg.²¹ A Ptk. rendelkezik a közös tulajdon megszüntetésének kezdeményezéséről is. Az adott közös tulajdonban érintett bármely tulajdonostárs követelheti a közös tulajdon megszüntetését.²² E szakasz kógenciáját hangsúlyozza az a korlátozó kiegészítés, miszerint ezen jogról való lemondás semmis.²³ A Ptk. szól továbbá arról is, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Ez alól kivételt képeznek azok az esetek, amikor a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna, gátolná a rendeltetésszerű használatot, valamint ha a tulajdonostársak körülményeire tekintettel a természetbeni megosztás mellőzése indokolt.

¹³ BAROSS János: i.m.,8.

¹⁴ 5:73. § (1). bek.

¹⁵ NAGY Márton: Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségéről, Miskolci Jogtudó, 2022/1. szám 102-116.

¹⁶ Ptk. 5:74. §.

¹⁷ NAGY Márton: i.m.,103.

¹⁸ Ptk. 5:78. §.

¹⁹ NAGY Márton: i.m.,103.

²⁰ Ptk. 5:79. § (1). bek.

²¹ Kúria 8.sz. PK vélemény

²² NAGY Márton: i.m.,104.

²³ Ptk. 5:83. § (1). bek.

Ilyen esetekben a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét, a megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába is adhatja.²⁴

A közös tulajdon keletkezésének módja többféle lehet, például ingó vagy ingatlan dolog közös adásvétele, közös öröklés, törvény általi elrendelés, bíróság általi megállapítás. A termőföldek esetében jellemzően két nagy osztatlan közös tulajdont keletkeztető tényező van jelen. Az egyik a részarány földkiosztás által keletkezett, a másik pedig az öröklés útján létrejött osztatlan közös földtulajdonok csoportja.²⁵ Az első esetben egy lezárult folyamat eredményével kell szembenéznünk, ugyanakkor az öröklés esetében a mai napig nagy számban keletkeznek új osztatlan közös tulajdonú termőföldtulajdonok. Ezt tekinthetjük a birtokstruktúra folyamatos tulajdoni elaprózódásának is.²⁶ A magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik az osztatlan tulajdonú földterületek. Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 2 millió 440 ezer hektáron 1 millió 60 ezer földrészlet áll osztatlan közös tulajdonban.²⁷

3. Az új szabályok a földek törvényes öröklése kapcsán

A jogalkotó egyik fő birtokpolitikai célkitűzése, hogy a mezőgazdaságban csökkenjen az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok száma. Ennek érdekében fogadta el az Országgyűlés a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt. Ennek a birtokpolitikai célnak az elérését szolgálják azok a jogalkotói lépések is, amelyek arra irányulnak, hogy a mezőgazdasági ingatlanokon lehetőség szerint ne is keletkezzen osztatlan közös tulajdon, illetve, hogy az ingatlan tulajdonostársainak a száma ne növekedjen. Ennek megvalósítása érdekében született meg az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.), amely a Magyar Közlöny 2022. évi 210. számában lett kihirdetve. A jogalkotó tehát egy újabb törvényi szintű szabályozást vezetett be, ezúttal nem a végintézkedésen alapuló, hanem a törvényes öröklésre vonatkozóan egy szűk szabályozási körben, nevezetesen az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan több örökostárs általi közös törvényes öröklése esetére. Amennyiben mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld képezi a hagyaték tárgyát, annak a törvényes öröklésére vonatkozóan az általános Ptk.-beli szabályokon túlmenően a Ptk.-hoz képest *lex specialis* szabályként érvényesülő külön törvényi rendelkezéseket is alkalmazni kell, így tehát most már a Foktftv. releváns szabályait.²⁸

A Foktftv. preambuluma rögzíti, hogy az Országgyűlés elkötelezett a magyar földművesek agrárpiacon versenyképességének javítása, gazdasági pozícióik megerősítése mellett és támogatja az optimális méretű, a stabil tulajdonosi szerkezeten alapuló hazai agrárium kialakulását. A törvény megalkotásával az Országgyűlés célja az, hogy az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolását gyorsítsa, az osztatlan közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági célú földek elmúlt évtizedekben kialakult tulajdonviszonyait rendezze, és ezáltal a magyar földművesek javára gazdaságosan művelhető, adminisztratív terhek nélkül

²⁴ NAGY Márton: i.m.,104.

²⁵ NAGY Márton: i.m.,108.

²⁶ NAGY Márton: i.m.,108.

²⁷ NAGY Márton: i.m.,108.

²⁸ KISS Tibor: A termőföld öröklésének új szabályai, *Gazdaság és Jog* 2022/7-8., 41.

használatba vagy tulajdonba vehető birtoktestek alakuljanak ki, optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra jöhessen létre.²⁹

Az új szabályozás indokaként a törvény miniszteri indokolása hangsúlyozza, hogy az agrár-nemzedékváltás gördülékenyebbé tétele a magyar mezőgazdaság jövője szempontjából alapvető fontosságú, továbbá a biztonságos élelmiszertermelést veszélyeztetheti, ha a gazdaságok utódlása nem, vagy nem megfelelően megy végbe, ezért a jogalkotó szerint elengedhetetlen az agrárágazat generációs megújulásának segítése. Kiemeli az indokolás azt is, hogy a mezőgazdasági őstermelők által végzett mező-, erdőgazdasági tevékenység folytatása érdekében és annak eredményeképpen egy egyedi vagyon jön létre, amely ebben a formában nagyobb értékkel bír, mint az egyes vagyonelemek összessége, és amely elkülönül a gazdálkodó magánvagyonától.³⁰

Az agrárgazdaság önálló szerződésben élők között történő átadására vonatkozó speciális rendelkezések mellett a jogalkotó a földeken fennálló osztatlan közös tulajdonnak öröklés útján történő keletkezése megakadályozására a hagyatéki eljárás során alkalmazandó olyan szabályok megállapítását tartotta szükségesnek, amelyek kellő szabadságot biztosítanak az örökösök számára, ugyanakkor hatékonyan képesek megakadályozni további osztatlan közös tulajdon létrejöttét.³¹

A Foktftv. rögzíti, hogy a hatálya a Földforgalmi törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlanokra terjed ki.³² A Földforgalmi törvény értelmező rendelkezései alapján a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

Arról is rendelkezik a törvény, hogy mikre nem terjed ki a hatálya: a) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld alrészletén kívül más alrészletet is tartalmaz – ide nem értve: kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket; b) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel, továbbá; c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

A magyar mezőgazdaság fejlődésének egyik legfőbb akadálya a földek osztatlan közös tulajdona, amelyet nagyrészt a rendszerváltást követő reprivatizáció okozott.³³ Tekintettel arra, hogy az osztatlan közös tulajdon kedvezőtlen, a jogszabályoknak kulcsszerepet kell játszaniuk a helyzet orvoslásában.

A Foktftv. két esetkört különböztet meg a mezőgazdasági föld több örökösös törvényes öröklés útján történő közös öröklése esetére. Az egyik, amikor az örökösös kizárólagos tulajdonában álló mezőgazdasági föld az öröklés tárgya, a másik eset pedig, amikor a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló földön fennálló tulajdoni hányad.

²⁹ 2020. LXXI. törvény Preambuluma

³⁰ 2021. évi CXLIII. törvény miniszteri indokolás, általános indokolás

³¹ 2021. évi CXLIII. törvény miniszteri indokolás

³² 2020. évi LXXI. törvény 1.§ (1) bek.

³³ SZILÁGYI János Ede: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities, in: Acquisition of Agricultural Lands: Cross-Border Issues from a Central European Perspective (szerk.: Szilágyi János Ede), Central European Academic Publishing, Miskolc; Budapest, 2020. 150.

3.1. A hagyatéki tárgy kizárólagos tulajdonában álló föld

Ha az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló földet a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklő, akkor az új szabályozás értelmében az örökösök annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon, négy lehetőség közül választhatnak: a) az örökösök osztályos egyezségeket kötnek, b) az ingatlant (az ingatlanból az örökösök részét) az örökösök vagy örökösök az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezik, c) az örökösök az ingatlant egyben értékesítik, vagy d) az örökösök az ingatlant, illetve az örökösök részét az állam javára ingyenesen felajánlják.³⁴

Az osztályos egyezés fogalmát egyaránt szabályozza a Ptk. és a 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.). A Hetv. értelmében az osztályos egyezés a hagyatéki eljárásban az örökösök között létrejött – a hagyatékban való részesedés mellett és kizárólag a hagyatéki vagyronra (annak egészére vagy részére) vonatkozóan kötött –, a hagyatékban való részesedést a hagyaték megnyitására visszamenőleges hatállyal meghatározó, élők közötti jogügyletnek nem minősülő egyezségeket jelent.³⁵ A Ptk. szerint az örökösök a hagyatékot – kizárólag a hagyaték tárgyaira vonatkozóan – a hagyatéki eljárásban kötött egyezséggel feloszthatják egymás között. Osztályos egyezés esetén a hagyatékot öröklés jogcímén az egyezés szerint kell átadni.³⁶ Az osztályos egyezés keretében az érdekelt elterhetnek mind a törvényes, mind a végintézkedésen alapuló öröklés rendjétől, lényegében felülírhatják közös megegyezéssel az örökhagyó akaratát.³⁷ Az osztályos egyezés értelemszerűen nemcsak a hagyatéki eljárásban, hanem hagyatéki vagy öröklési perben is köthető. Azt csak a hagyatékban részesülők köthetik meg.³⁸ Az osztályos egyezés tárgya a Ptk. és a Hetv. kifejezett rendelkezése alapján csak hagyatéki vagyontárgyak lehetnek, és az nem minősül élők között létrejött szerződéssel való átruházásnak.³⁹ Ennek az az oka, hogy „a hagyatékkal kapcsolatos jogközösség megszüntetését az egyéb viták ne bonyolítsák”.⁴⁰ Osztályos egyezés alapján minden örökösnek részesednie kell a hagyatékban.⁴¹ Arra viszont van lehetőség, hogy az örökös az örökösök részét osztályos egyezés keretében ruházza át egy másik jogosultra.⁴²

Az értékesítés során eladóként az örökösök közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösök közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni, az egyes örökösöket illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.⁴³

Ha a korábban említett négy lehetőség közül egyik sem vezet eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösök – ideértve a csupán köteles részre jogosult, de a köteles részét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg (a csupán köteles részre jogosult, de a köteles részét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig köteles rész kiadása

³⁴ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bek.

³⁵ 2010. évi XXXVIII. törvény 6.§. k, pont

³⁶ 2013. évi V. törvény 7:93.§

³⁷ CSEHI Zoltán: 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről Kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2021. 2473.

³⁸ BH1985.67.

³⁹ BH1987.242.

⁴⁰ CSEHI Zoltán: i.m.,2473.

⁴¹ BH1979.328.

⁴² BH1985.26.

⁴³ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (2) bek.

jogcímén szerzi) azzal, hogy⁴⁴ azt a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a Hetv. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül⁴⁵: a) egyben értékesíteniük kell, b) egyikük tulajdonába kell adni, c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont az ingatlan megosztásával vagy – a feltételeinek fennállása esetén – az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján meg kell szüntetniük.⁴⁶

Amennyiben ezek sem vezetnek eredményre, a tulajdoni hányad kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.⁴⁷

3.2. A hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló földön fennálló tulajdoni hányad

Abban az esetben, ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló földön fennálló tulajdoni hányad, az örökösársak annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonostársainak száma ne növekedjen, ugyancsak négy lehetőség közül választhatnak: a) az örökösársak osztályos egyezséget kötnek, b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészt) az örökösárs vagy örökösársak az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel – egymás közötti viszonyukban, az adott tulajdoni hányadra – közös tulajdon nem keletkezik, c) az örökösársak az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik, vagy d) az örökösársak az ingatlant, örökrészt, illetve tulajdoni hányadot az állam javára ingyenesen felajánlják.⁴⁸

Az értékesítés során az eljárásban az örökösársak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösársak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni, az egyes örökösársakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.⁴⁹

Ha az előbbiek nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösársak – ideértve a csupán köteles részre jogosult, de a köteles részét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg (a csupán kötelesrészre jogosult, de a köteles részét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig kötelesrész kiadása jogcímén szerzi) azzal, hogy⁵⁰ azt a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a Hetv. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül⁵¹: a) egyben értékesíteniük kell, b) egyikük tulajdonába kell adni, c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont az ingatlan megosztásával vagy – a feltételeinek fennállása esetén – az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján meg kell szüntetniük.⁵²

⁴⁴ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (3) bek.

⁴⁵ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (3) bek.

⁴⁶ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (3) bek.

⁴⁷ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (4) bek.

⁴⁸ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (1) bek.

⁴⁹ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (2) bek.

⁵⁰ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (3) bek.

⁵¹ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (3) bek.

⁵² 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (3) bek.

Ha ezek sem sikerülnek, abban az esetben az örökösársak tulajdoni hányada kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.⁵³

4. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

A törvény szabályai értelmében lehetőség van az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az ingatlan megosztása által.⁵⁴ Erre vonatkozóan egy speciális eljárást vezetett be a törvény. A földnek minősülő ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az e törvény szerinti megosztással történő megszüntetése magában foglalja⁵⁵: a) a megosztási folyamat megkezdésének ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését; b) a tulajdonostársak tulajdoni hányadainak önálló ingatlanként történő kialakítására vonatkozó egyezség létrehozását; c) az egyezségben foglaltak szerinti megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentum (a továbbiakban: térképvázlat) elkészítését; d) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését; e) a megosztással bekövetkező változásoknak az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetését.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.⁵⁶ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.⁵⁷ Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséért tizenötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.⁵⁸ A törvény bevezeti a területi minimum szabályát,⁵⁹ e szerint a megosztás során a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet: a) szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, b) szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb terület nagyságú. Az új jogszabály módosítás értelmében a tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, kivéve, ha a jog vagy tény igazolt módon megszűnt. A tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek továbbá rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról.⁶⁰ A tulajdonostársak között létrejött egyezségben meg kell határozni a

⁵³ 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (4) bek.

⁵⁴ Erről lásd: SZINAY Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, *Gazdaság és Jog* 2022/7-8., 29-34.

⁵⁵ 2020. évi LXXI. törvény 3.§ (1) bek.

⁵⁶ 2020. évi LXXI. törvény 4.§ (1) bek.

⁵⁷ 2020. évi LXXI. törvény 5.§ (1) bek.

⁵⁸ 2020. évi LXXI. törvény 4.§ (7) bek.

⁵⁹ ANDRÉKA Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok, *Agro napló* 2020/10., 6-11. <https://www.agronaplo.hu/szakfolyoirat/2020/10/aktualis/a-foldeken-fennallo-osztatlan-kozso-szamlasara-vonatkozoz-uj-szabalyok> (a letöltés ideje: 2023.07.07).

⁶⁰ 2020. évi LXXI. törvény 9§. (1) bek.

kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait.⁶¹ Az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges. Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.⁶²

Az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve ha az abban érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyeznek.⁶³ Az egyezség eredményeként kialakítandó új ingatlanoknak a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük.⁶⁴ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.⁶⁵ Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1000 m²-nél kisebb területű.⁶⁶

5. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján, avagy a „bekebelezés szabályai”

A jogszabály lehetőséget biztosít a feleknek arra, hogy úgy szüntessék meg az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon, hogy az egyetlen örökös tulajdonába kerül.⁶⁷ Erre a törvény a bekebelezés szófordulata használja.

Ennek szabálya pedig, hogy ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, akkor az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásának nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.⁶⁸ Bármely tulajdonos kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.⁶⁹

A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet.⁷⁰ Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészítését ő kezdeményezte, vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget.⁷¹ Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint a bekebelező tulajdonostárs

⁶¹ 2020. évi LXXI. törvény 6§. (2) bek.

⁶² 2020. évi LXXI. törvény 6§. (3) bek.

⁶³ 2020. évi LXXI. törvény 6§. (4) bek.

⁶⁴ 2020. évi LXXI. törvény 6§. (5) bek.

⁶⁵ 2020. évi LXXI. törvény 6§. (6) bek.

⁶⁶ 2020. évi LXXI. törvény 11.§ (2) bek.

⁶⁷ Erről lásd: SZINAY Attila: i.m., 34-36.

⁶⁸ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (1) bek.

⁶⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (2) bek.

⁷⁰ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (4) bek.

⁷¹ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (4) bek.

által ajánlott összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.⁷²

Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki az előző bekezdésben szereplő összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.⁷³ Bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszüntetése.⁷⁴

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratokat és adatokat⁷⁵ csak a bekebelező, valamint a bekebelezés tárgyában létrejött szerződés esetén a szerződést aláíró tulajdonostársak esetében kell tartalmaznia. Egyoldalú jognyilatkozat esetén az okiratnak a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.⁷⁶

A bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján külön kell nyilvántartani.⁷⁷ A földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele – az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyonekezelői jog kivételével – nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.⁷⁸

6. A földek öröklésére vonatkozó új szabályok főbb jellemzőinek összefoglalása

Amint láthattuk, a Fokfttv. új, a Ptk. rendelkezéseivel képest *lex specialis* jellegű szabályai kizárólag meghatározott hagyatéki tárgyakra, nevezetesen a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkoznak, és mint speciális szabályok 2023. január 1. napját követően megnyíló törvényes öröklések esetén kerülhetnek alkalmazásra, abban az esetben, ha többen közösen örökölnék a törvényes öröklés szabályai szerint a mezőgazdasági földet.

Kizárólag a törvényes öröklés jogcímén történő öröklésre vonatkoznak az új szabályok, a végintézkedésen alapuló öröklés útján történő öröklés esetén ezen szabályok nem alkalmazandók, azok esetében – mivel földről van szó –, az Fftv. szabályait kell alkalmazni, hiszen a végintézkedés útján történő tulajdonszerzésre kiterjed az Fftv. hatálya és specialitásokat is tartalmaz a törvény a 34.§-ban az ezen jogcímen történő földtulajdonszerzésre.⁷⁹

A jogalkotói cél a Fokfttv. szabályai értelmében az osztatlan közös tulajdon kialakulásának megakadályozása volt, így a több örökös közötti közös öröklésnek esetére megalkotott rendelkezések a törvényes öröklés esetén ezen cél figyelembevételével kerültek kialakításra. Ez egyrészt üdvözlendő, hiszen az alapvető probléma a törvényes öröklés Ptk. szerinti szabályainak alkalmazása során az volt, hogy nem akadályozta meg az osztatlan közös tulajdon kialakulását, így ez a földek elaprózódásához vezetett. Viszont a jelenlegi, új szabályozás során a jogalkotó nem vette figyelembe azt az elvet, amit egyébként a földekre vonatkozó forgalmi helyzetek szabályozásánál igen, hogy lehetőleg az agráriumhoz kötődő személy tulajdonszerzése kerüljön preferálásra. Arról nem is beszélve, hogy a jelenlegi

⁷² 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (4) bek.

⁷³ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (3) bek.

⁷⁴ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (6) bek.

⁷⁵ 1997. évi CXLI. törvény 32.§ (1) bek. a, és b, pont

⁷⁶ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (7) bek.

⁷⁷ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (8) bek.

⁷⁸ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (9) bek.

⁷⁹ Kiss Tibor: i.m., 43.

szabályozási környezetben törvényes öröklés esetén az örökösársak konszenzusa szükséges ahhoz, hogy a törvény által előírt lehetőségek közül választani tudjanak, amely nehezíti a helyzet rendezését.

Így merőben más elvek mentén került a törvényes öröklés rendezésre a mezőgazdasági földek vonatkozásában, mint a végintézkedés jogcímén történő öröklésnél, emiatt továbbra is szükségesnek tartjuk a sui generis agráröröklési szabályok megalkotását, amely egy koherens rendszert állítana fel, melynek során ugyanazon elvek mentén történne meg végintézkedés és törvényes öröklés esetén is a szabályok lefektetése.