

## A TERMŐFÖLDFORGALOMHOZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSOK\*

### LEGISLATIVE CHANGES RELATED TO LAND TRANSPORT

Palkó Fanni\*\* – Olajos István\*\*\*

#### Absztrakt

A cikk Andréka Tamás közigazgatási államtitkár előadása alapján közérthetően összefoglalja a tágabb értelemben vett földforgalmi jogalkotással kapcsolatos 2022-es és 2023-as év elején megtett kormányzati intézkedéseket. Megtudhatjuk, mik voltak a kormányzat céljai a módosítással, és milyen problémák megoldását ösztönzik a változások. A cikk utolsó részében a 2023-as jövőbeli változásokra is utalunk Nagy Márton Doktoranduszok Fórumán elhangzott előadása alapján. Így kaphatunk teljes képet a 2023-as változásokról.

*Kulcsszavak: támogatható területek, állami földek értékesítése, volt haszonbérelő fogalma, állattartás alapjául szolgáló föld, várható változások*

#### Abstract

Based on a presentation by Tamás Andréka, Minister of State for Public Administration, the article provides a clear summary of the government's actions in relation to wider land legislation in 2022 and early 2023. We can find out what the government's aims were with the changes and what problems the changes are intended to address. In the final part of the article, we also look ahead to future changes in 2023, based on a presentation by Marton Nagy at the Doctors' Applicants Forum at Miskolc. This will give a full picture of the 2023 changes.

*Keywords: eligible areas, sale of public land, concept of former tenant, land used for livestock farming, expected changes*

#### 1. Bevezetés

2023. március 22-én a II. Miskolci Agrárjogi Fórum keretében Dr. Andréka Tamás az Agrárminisztérium Közigazgatási Államtitkára A termőföldforgalomhoz kapcsolódó

---

\* A cikk Andréka Tamás 2023. március ww-én megtartott előadása alapján készült.

\*\* Palkó Fanni IV. éves joghallgató Miskolci Egyetem Állam és Jogtudományi Kar  
e-mail: fannipalko0821@gmail.com

\*\*\* Dr. Olajos István egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrárjogi és Munkajogi Tanszék  
e-mail: istvan.olajos@uni-miskolc.hu

jogszabályi változásokról tartott előadást. Előadása megmutatta a nagyszámban jelen lévő hallgatónak, miért és milyen indokok alapján változott a földforgalmi szabályozás, és hogyan hat ki ez a változás a közvetlen támogatásokra

## 2.A vízzel elöntött támogatható terület

A hazai földszabályozás legfontosabb változásai kapcsán kitért arra, hogy ami a földvédelmet illeti, az elmúlt év időjárás viszonyosságai is meghúzódnak a módosítás mögött. A módosítás a földeken időszakosan megjelenő vizek jogi megítélésével, kezelésével függ össze.<sup>1</sup>

A korábbi szabályozás a gazdálkodónak kötelezettségként írta elő, hogy a földjén megjelenő vízborítást számolja fel minél hamarabb, ha nem tette meg, akkor ezt mind a földhasználat szempontjából szankcionálták, mind pedig támogatási oldalról elveszítette a területalapú támogatáshoz való hozzájutás lehetőségét.

Azonban a víz nem feltétlenül káros jelenség a földterületeken, még akkor sem, ha időszakosan megjelenő vízről beszélünk. A módosítás lehetőséget biztosít a gazdálkodók számára, hogy maguk dönthessék el, hogy az adott helyzetben hogyan ítélik meg a víz jelenlétét, egy kártékony, megszüntetendő jelenségre gondolnak vagy egy megőrzendőre, mert a föld vízháztartási szempontjából hasznos elem, öntözésben, földművelésben ki tudja használni.

A szabályozás a víz jelenlétének időtartama alapján két kategóriát különböztetett meg, az éven belül megszűnő vizet, amit foktónak nevezett, illetve az éven túl jelenlévő vízborítottságot.

Az eljárás kapcsán Andréka Tamás szemléletes megvilágította, hogy akár a gazdálkodó kezdeményezésére, akár a kormányhivatal hivatalból megkezdett eljárása nyomán megindulhat a földvédelmi eljárás annak megállapítására, hogy ennek a víz jelenléte igényli-e más célú hasznosítási kötelezettségek alkalmazását vagy sem.<sup>2</sup>

Mivel a vízborítás az eseteknek kis részében érint egyetlen gazdálkodót, nagyon könnyen el lehet árasztani a szomszédokat is, így szükséges, hogy egy hatósági kontroll mellett történjen ez a döntéshozatal, amelyben nem csak a kormányhivatalnak, hanem a vízügyi hatóságnak, a katasztrófavédelemnek is szerepe van. Abban az esetben, ha arra a megállapításra jutnak, hogy a vízborítás egy hasznos és megőrzendő állapot, akkor a továbbiakban nem kell alkalmazni a más célú hasznosításnak a szabályait, nem kell felszámolni, illetve nem fogják szankcionálni a gazdálkodót, ellenben,<sup>3</sup> ha olyan vízről van szó, aminél a pozitív következmények nem állapíthatók meg, akkor az eddigi szabályok szerint a víz elvezetéséről gondoskodni kell.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> A 2022-es támogatási rendszerben a vízzel elöntött területek nem számítottak művelt területnek. Ha a támogatást igénylő igazolni tudta, hogy a vetés már az elöntés előtt megtörtént, akkor vis maiorral érintett területként mezőgazdasági területnek számított. Egyebekben az ilyen terület nem lehetett az egyszerűsített területi támogatás alapja. Lásd: OLAJOS István: A vis maior szerepe a támogatásokban, különös tekintettel az árvíz és belvíz helyzetre In: Csák (szerk.): *Az európai Földszabályozás aktuális kihívásai* Novotni Alapítvány Miskolc, 2010 206-210 vö: 44/2007 VI.24 FVM rendelet az elháríthatatlan külső ok esetén alkalmazandó egyes szabályokról valamint az egyes agrártárgyú miniszteri rendeletek módosításáról 4§ illetve: 94/2015. (XII. 23.) FM rendelet - Az elháríthatatlan külső ok (vis maior) esetén alkalmazandó egyes szabályokról és a vis maiorral összefüggő egyes miniszteri rendeletek módosításáról 3§ e.) pont.

<sup>2</sup> 2007.évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről a továbbiakban Tfv. 10 (2c)-(2f)

<sup>3</sup> Tfv. 10§ (2f)

<sup>4</sup> Tfv 10§ (2g)

## 2. Az agro-ökológiai területek

A támogatható terület fogalmának bővítésével kapcsolatban államtitkár úr elmondta, hogy támogatásra jogosult területté válhatnak az éghajlatvédelmi és környezeti okokból fontos, a mezőgazdasági területekhez szorosan kapcsolódó úgynevezett agro-ökológiai területek. Ez a változás az eddig választható zöldítés az alaptámogatásokba történő beépítésének a következménye.<sup>5</sup>

Agrár-ökológiai területeknek minősülnek a különböző mezővédő erdősávok, fás cserjés területek, de a belvízzel borított területek is ide sorolandók, ezek támogatási szempontból ugyanúgy jogosultak az alapjövedelem támogatásra, ami pedig a méreteket illeti, összességében (nem csak a vízborította területek) mintegy százezer hektárnyi területtel nő a támogatható területek nagysága Magyarország vonatkozásában, tehát ez mindenképpen egy fontos és hasznos előrelépés.<sup>6</sup>

Ezzel együtt azok a mezőgazdasági területek sem veszítik el támogatási jogosultságukat, ahol újonnan hoznak létre ilyen típusú élőhelyeket, agro-ökológiai területeket.<sup>7</sup> Mivel ezek az egységek, AÖT-k nem tartoznak a mezőgazdasági területek körébe, nem vonatkozik rájuk a művelési kötelezettség. Az agro-ökológiai területekre vonatkozó új szabályozás nyomán a támogatható területek nagysága mintegy 100 000 Ha-ral nő.<sup>8</sup>

## 3. Állami földek értékesítése

Dr. Andréka Tamás kitért arra is, hogy a szabályozásban megjelenik az állami földekkel való gazdálkodásnak a módosítása is, a „Földet a gazdáknak!” program folytatása.

A „Földet a gazdáknak” program egy földhasznosítási, földértékesítési program, amely azt az állami földbirtokpolitikát testesíti meg, melynek a lényege, hogy az államnak nem mint tulajdonosnak kell a földek vonatkozásában jelen lenni. Van egy ilyen régi évszázados igény a mindenkori gazdatársadalom részéről, hogy a föld azé legyen, aki megműveli, ez ugyanígy igaz az állami földek vonatkozásában is.<sup>9</sup>

Az államnak azokat a területeket érdemes hosszú távon tulajdonban tartani, ahol valamilyen különleges, speciális körülmény ezt alátámasztja, például a természetvédelmi

<sup>5</sup> Lásd: PAPP Gergely: A közös agrárpolitika változása az elkövetkező időszakban In: II. Miskolci Agrárjogi Fórum 2023. 03.22 a továbbiakban Papp (2023) 8-9 dia

<sup>6</sup> NAK: Agro-ökológiai Program a 2023-2027-es támogatási időszakban In: <https://www.nak.hu/kap-2023-2027/kap-kiadvanyok/7038-agro-okologiai-program-2023/file> ISBN: 978-615-6564-08-5 56.p.a továbbiakban AÖP (2023-2027) 2-3.p

<sup>7</sup> Az agro-ökológiai területeken választható feltételek a következők (minimum: 2p): 1. nyári és őszi betakarítású kultúrák után talajtakarás február 28-ig(1p), 2. a szántóterület 10%-ának megfelelő nem termelő elemek (2p) , 3. emelt szintű termékdiverzifikáció (1p), 4. 30ha-os táblaméret korlátozás (1p), 5. méhbarát növényvédelem (1p), 6. karbamid tartalmú műtrágya azonnali bedolgozása, talajkondicionáló készítmények alkalmazása, 7. mikrobiológiai készítmények alkalmazása a terület felén (2p) , 8. forgatás nélküli művelési mód (2p) Papp (2023) 9.dia

<sup>8</sup> ANDRÉKA Tamás: A hazai földszabályozás legfontosabb változásai In: II. Miskolci Agrárjogi Fórum 2023.03.22 a továbbiakban Andréka (2023) 5.dia

<sup>9</sup> A „Földet a gazdáknak” Program korábbi intézkedéseiről lásd: Tudnivalók a „ Földet a gazdáknak” Programról *Magyar Mezőgazdaság* 2016.évi 8.szám 73.p., ANDRÉKA Tamás: Állami földértékesítés a „Földet a gazdáknak” Program keretében In: *Agrofórum -növényvédők és növénytermesztők havilapja* 2016/2.szám 6-11 p.

területek ilyenek, vagy az állami erdőségek, az összefüggő nagy erdőterületek, ellenben minden más terület sokkal jobb kezekben van a gazdálkodóknál. Ennek része az, hogy értékesíti az állam azokat a földeket, amelyeket eddig egyébként is haszonbérlet formájában magánszereplők műveltek. Ennek területalapon két típusa van: a tíz hektárnál kisebb területeket úgynevezett pályázatos formában értékesíti az állam, a tíz hektárnál nagyobb területeket pedig árverés útján.<sup>10</sup>

Emellett értékesíti a kisebb erdőfoltokat, amelyek mezővédő erdősávok vagy kisebb össze nem függő területek, amelyeknél az állami erdőgazdaságokon keresztül való művelés az nem ésszerű, ellenben mondjuk szántóterületek közé beékelődött területekről lévén szó a szomszédos területek gazdái részéről igény mutatkozik a használatukra, a használatba vételükre.<sup>11</sup>

Az értékesíteni kívánt területek között kiemelés nyert a feleslegessé vált egykori honvédelmi területek, lőterek, gyakorlóterületek területe, amelyeknek ideális, ha mezőgazdasági termelésbe való bevonásuk minél hamarabb megtörténhet.<sup>12</sup>

Egy érdekes és fontos változás, ami az elővásárlási jog gyakorlásának módját illeti, hogy aki elővásárlási joggal rendelkezik, az egy árveréssel történő értékesítési eljárásban hogyan tudja ezt a jogosultságát gyakorolni. A korábbi szabályozásban ez egy utólagosan gyakorolható jogosultság volt, ami azt jelentette, hogy az árverés nyertesével kötöttek egy adásvételi szerződést, ezt a klasszikus szabályok szerint kifüggesztették, az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölték és 60 napon belül tudtak elfogadó nyilatkozatot tenni a jegyzőnél.<sup>13</sup>

Ez egy hosszadalmas eljárás volt, ami viszonylag hosszú időn keresztül bizonytalanságban tartotta az árverés nyertesét is, hogy jön-e olyan elővásárlásra jogosult, aki rangsorban megelőzi őt, és ezért aztán vele kerül végül a szerződés megkötésre. Változtatott ezért ezen a szabályozáson a jogalkotó, és azt az új rendszert vezette be, amely szerint az elővásárlási jogot helyben az árverés helyszínén lehet és kell gyakorolni. Ez azt jelenti, hogy aki ilyen joggal rendelkezik és ezzel élni kíván, az elmegy az árverésre, megvárja annak a végét, amíg a leütési ár kialakul, és akkor jelzi, hogy elővásárlási joggal rendelkezik és akkor helyben elbírálva vele kötik meg az adásvételi szerződést.<sup>14</sup>

Az állami területek hasznosítási, haszonbérbeadási módját illetően államtitkár úr megemlítette, hogy egy újdonságról érdemes beszélni a védett legelőterületek hasznosítására vonatkozóan. Ezek azok a területek, amiket az állam nem fog eladni, szeretné tartósan megőrizni, és védett területről van szó, ezért a természetvédelmi kezelés, mintegy hasznosítási szempont igen hangsúlyosan jelenik meg.<sup>15</sup>

<sup>10</sup> ANDRÉKA (2023) 6.dia

<sup>11</sup> Az ilyen jellegű területek értékesítésének és természetvédelmi jellegének megőrzéséről lásd: SÜLYÖK Katalin: Az Alkotmánybíróság előzetes normakontroll döntése a nemzeti park igazgatóságok vagyonkezelői jogkörének csorbítása tárgyában: 16/2015. (VI. 5.) AB határozat *JEMA* 2016/4. 17-26; OLAJOS István: The special asset management right of nature conservation areas, the principal of the prohibition of regression and the conflict with the ownership right in connection with the management of state-owned areas In: *JAEL* 2018/25 157-189; OLAJOS István: The summary of the research on agricultural land as a natural resource In: *JAEL* 2018/25 190-212

<sup>12</sup> Az ilyen típusú ingatlanok kezelésének kérdéseiről lásd TUZÁNÉ PAPP Szilvia: *A honvédelmi célra szükséges, illetve feleslegessé vált ingatlanok helyzete Magyarországon* – Vagyongazdálkodási szakjogász képzés - szakdolgozat 2023 44.p

<sup>13</sup> Földet a gazdáknak 2023 NFK Tájékoztató In: [https://www.kormanyhivatal.hu/download/f/fd/b8000/NFK\\_T%C3%81J%C3%89KOZTAT%C3%93\\_2023.pdf](https://www.kormanyhivatal.hu/download/f/fd/b8000/NFK_T%C3%81J%C3%89KOZTAT%C3%93_2023.pdf) ( letöltés ideje: 2023. 09.21) 1-2

<sup>14</sup> ANDRÉKA (2023) 7.dia

<sup>15</sup> A természetvédelmi területek hasznosításának részletszabályairól lásd: 2/2023. (VIII. 3.) AM utasítás

Ebben a konstrukcióban érdemes a már kipróbált és bizonyított földhasználókat előnyben részesíteni, akiknek a gazdálkodásával összefüggésben nem merültek fel problémák.

Milyen problémák merülhetnek fel? A szerződésszegéstől egészen a különböző jogszabályi előírások be nem tartásán keresztül a természetkárosítás büncselekményéig nagyon sok minden felmerülhet, ami egy földhasznosítás vonatkozásában valamilyen anomáliát jelent. Ha ilyenről nincsen szó, egy kipróbált, jó használója volt a teleknek, akkor érdemes vele a jövőre nézve hosszabb időre, akár 25 éves időtartamra haszonbérleti szerződést kötni, és ennek a törvényi szabályait teremtette meg a módosítás.<sup>16</sup>

Fontos feltétel még, hogy olyan szereplő tud ezzel a természetvédelmi kijelölés útján történő haszonbérleti szerződéskötéssel élni, akinek megfelelő létszámú az adott terület hasznosításához kapcsolódó állatállománya van. Mivel egy természetvédelmi területről van szó, ahol sokkal szigorúbb gazdálkodási korlátozásokat kell folyamatosan érvényre juttatni, ezért a szerződés megszűnési oldalánál is speciális, sokkal szigorúbb feltételeket állapított meg a törvény, ahol alapvetően ezeknek a természetvédelmi követelményeknek a be nem tartása vezet a szerződéses jogviszony megszűnéséhez, illetve ide kell érteni azt az esetet is, amikor valamilyen sajátos esemény folytán a terület elveszíti a védettségi állapotát.<sup>17</sup>

Nyilván, hogyha már nem egy védett terület, akkor a természetvédelmi kezelés, mint hasznosítási forma sem értelmezhető, tehát a továbbiakban ezen a jogcímen a szerződés fenntartását sem célszerű megtartani.<sup>18</sup>

---

a nemzeti park igazgatóságok természetvédelmi kijelölés útján történő haszonbérbeadási feladatainak ellátásáról a továbbiakban 2/2023. AM utasítás

<sup>16</sup> 2/2023 AM utasítás 4§ (5). bek.

<sup>17</sup> A korlátozásokról lásd még: a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 43/C és 43/D szakaszait

<sup>18</sup> Az agrár-környezetgazdálkodás körében megjelent legfontosabb források: ÁNGYÁN József – PODMANICZKY László – ÓNODI Gábor: Agrár-környezetgazdálkodás és vidékfejlesztés: az európai agrárfinanszírozás új útja a gyakorló gazda szemszögéből, *Falu Város Régió*, 2003/8, 3-12.; PÁLVÖLGYI Kálmán: Mit tehet az agrár környezetgazdálkodásban (AKG) résztvevő gazdálkodó, ha nem tudja, vagy nem akarja vállalni a szerződésben foglalt kötelezettségeit?, *Agrárágazat*, 2006/8, 8-9.; DÖMSÖDI János: A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése, rendszerezése, továbbfejlesztése, *Geodézia és Kartográfia*, 2007/3. 26-33.; SZILÁGYI János Ede: Common Agricultural Policy, new rules of WTO and regional equilibrium - Hungarian National Report, *Agrár- és Környezetjog*, 2008/5, 3-18.; FARKAS CSAMANGÓ Erika: Az agrár-környezetgazdálkodás alapjai, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica*, 2008/1-17, 151-182.; GYARMATI Ágnes: Az agrár-környezetgazdálkodás támogatása a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv bevezetése kapcsán, *Agrártudományi közlemények = Acta Agraria Debreceniensis*, 2006/20, 52-59.; CSÁK Csilla – OLAJOS István: The application of the single payment by national administrations and national courts – Hungarian National Report, *Agrár- és Környezetjog*, 2008/5, 31-42.; SZILÁGYI János Ede: Magyar Nemzeti Jelentés a gazdálkodók tevékenységének diverzifikációját érintő jogi ösztönzőkről és jogi akadályokról, *Agrár- és Környezetjog*, 2010/8, 3-48.; HORVÁTH Gergely: Gondnokság – Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, *Jog, Állam, Politika*, 2012/2, 107-127.; CSÁK Csilla: Cross compliance, avagy környezetvédelem a támogatás feltételeként, *Publicaciones Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica*, 2012/2, 423-433.; CSÁK Csilla: A fenntartható természeti erőforrás-gazdálkodás jogi szabályozása, *Műszaki Földtudományi Közlemények*, 2013/2, 73-86.; MARTICSEK József – MOLNÁR Dániel – MOZSGAI Katalin – PODMANICZKY László – SKUTAI Julianna – TÓTH Péter: Az agrár-környezetgazdálkodási támogatási rendszer fejlesztési lehetőségei (Hogyan tovább agrár-környezetgazdálkodás?), *Természetvédelmi Közlemények*, 2015/21; 232-242

#### 4.A volt haszonbérlő fogalmának pontosítása

Ami a földforgalmi szabályozást érintő módosításokat illeti, fogalmi kérdésekben történtek pontosítások, bizonyos kulcsfogalmak egyértelművé tételét célozta meg a jogalkotó. Az egyik ilyen fogalom a volt haszonbérlő fogalma, ami egy előhaszonbérlési, a joggyakorlás szempontjából figyelembeveendő fogalom.

A volt haszonbérlőnek első helyen van előhaszonbérlési jogosultsága. A közelmúltban az Alkotmánybíróságnak is volt egy döntése, amelyben ennek a jognak a gyakorlási körülményeit értelmezte, hogy a volt haszonbérlő meddig minősül ennek és meddig tud ezen a jogcímen előhaszonbérlési jogosultságot gyakorolni. Azt állapította meg az Alkotmánybíróság, hogy a volt haszonbérlőt a haszonbérlési jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérlési jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérlési jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása megszűnése után nem volt tényleges földhasználatot folytató személy vagy szervezet az érintett földrészelten.<sup>19</sup>

Az előhaszonbérlési jog a volt haszonbérlőt ebben az esetben csak akkor illeti meg, ha az előhaszonbérlési jogát, amint a joggyakorlás akadályos megszűnik, haladéktalanul gyakorolja. Nem teljesül a közvetlenül megelőző használat feltétele, megszűnik a volt haszonbérlőnek ezen a jogcímen fennálló előhaszonbérlési jogosultsága, ha a földhasználatot a haszonbérlési szerződés közlését megelőzően egy gazdasági év időtartamban a föld tulajdonosa vagy haszonélvezője bejegyzett földhasználóként gyakorolta.<sup>20</sup>

A Fftv-be beépített értelmezése<sup>21</sup> a volt haszonbérlő fogalmának hozzájárul e fontos fogalom egységes bírósági értelmezéséhez.

#### 5. Állattartás alapjául szolgáló föld

Andréka Tamás kitért arra is, hogy történt egy módosítás az elővásárlás és az előhaszonbérlési rangsorolásban az állattartó gazdaságok pozíciójának tekintetében. Ennek az oka az állattartásnak, mint gazdálkodási formának a földjogi szempontból való erősítése.

Itt az állattartó létesítménynek a megszerzendő földhöz képesti elhelyezkedése tekintetében került egy enyhítésre sor. Nem csak a föld fekvése szerinti településen lehet az állatokat tartani, hanem 20 km-es körzeten belül is tarthatóak az állatok ahhoz, hogy ezen a címen elővásárlási, előhaszonbérlési jogosultságot lehessen gyakorolni.<sup>22</sup>

<sup>19</sup> 3353/2021. (VII. 28.) AB határozat

<sup>20</sup> Az Alkotmánybíróság az értelmezéssel kapcsolatban megsemmisítette a Kúria Kfv.III.38.193/2021/6. számú ítéletét és a Pécsi Törvényszék 6.K.700.804/2021/12. számú ítéletét, valamint a Baranya Megyei Kormányhivatal 596242-4/2020. számú határozatát. „A közvetlen megelőző időszak” kapcsán az addigi konzekvens bírósági gyakorlat csak akkor fogadta el a volt haszonbérlő státusában a földhasználót, ha földhasználati jogosultsága élő volt az eljárás teljes időtartama alatt, amennyiben lejárt ez alapján a státus alapján nem vélte gyakorolhatónak az előhaszonbérlési jogot. Ez a joggyakorlat és szűkítő értelmezése alkotmányellenes, ha a használatot és a hasznok szedésének jogosultságát az adott földrészelten sem a használatba adó, sem más személy ténylegesen nem gyakorolta, akkor erre a volt haszonbérlő a használat megszűnéséig még 1 évig hivatkozhat. A Kúria értelmezése szerint ez azonban csak az AB. határozatot követően indult eljárásoknál értelmezhető. Lásd: 2/2023. Jogegységi határozat (Jpe.IV.60.036/2022/11. szám) In: <https://kuria-birosag.hu/hu/joghat/22023-jeh-jpeiv60036202211-szam> (letöltés ideje: 2023.10.05)

<sup>21</sup> Fftv. 47§ (1a)-(1b) bek.

<sup>22</sup> Lásd: a Fftv. 46§ (3). bek a) pontja. Módosította a 2022.évi LXVII. törvény 40§ 18.pontja

## 6. Az értékarányosság kérdése

Dr. Andréka Tamás megemlített egy izgalmasabb kérdést, az értékarányosság kérdését. A földáraknak a dinamikus változása nagyon meghatározó tulajdonsága a földpiacnak.

A mező-és erdőgazdálkodási földnek a 2020-as években keresleti piaca van, a mennyiséget tekintve az ország termőterülete szab ennek határokat. A föld rendelkezik azzal a nagyon jó tulajdonsággal, hogy ingatlan, a szó szoros értelmében mindig jelen van, nem tud csődbe menni, nem tud megsemmisülni, nem lehet ellopni, egy biztos háttérrel nyújt a mindenkori tulajdonosának.

Emiatt nagy az érdeklődés a földvásárlás iránt olyanok részéről is, akik nem gazdálkodási céllal, hanem befektetési céllal szeretnének földtulajdonhoz jutni, hogy ennek az áremelkedésből származó többletjövedelmét tudják haszonként realizálni. Ez viszont gazdálkodás szempontjából egy káros jelenség, hiszen ilyenkor bérletre kényszeríti a gazdálkodni kívánót, a bérleti díj az egy folyamatos tőke kivonásként jelentkezik a mezőgazdaságban, ez kihat az árak változására, emelkedésére és a termelési költségekbe történő beépülésre.

Tehát alapvetően a saját tulajdonban való gazdálkodás versenyelőnyét veszíti el, aki ilyenre kényszerül, aki pedig bérbeadóként ilyenkor még a bérletdíj formájában többlet tőkejövedelemre tesz szert, az különösen nehezíti ennek a folyamatnak a mederben tartását.

Ezért aztán a hatósági engedélyezés keretében, amikor az adásvételi szerződéseket a kormányhivatal jóváhagyja, illetve ennek az eljárásában az Agrárkamara véleményt nyilvánít, az ellenérték arányosságát vizsgálni szükséges. Ennek a szabályai a piaci összehasonlító alapokon történő értékelést alkalmazzák, amelynek során a helyben kialakult, települési szinten adott művelési ár vonatkozásában kialakult piaci árhoz kell összehasonlítani a konkrét szerződésben meghatározott ellenértéket.

Ha ez az ellenérték 10%-ot meg nem haladó mértékben tér el a helyben kialakult árakhoz képest, akkor rendben van az arányosság, további vizsgálatra nincs szükség.

Lehet 10%-nál nagyobb az eltérés, ebben az esetben viszont ennek az indokoltságának az alátámasztására van szükség. Azt kell tudni szerződésben igazolni, hogy az a föld valamilyen előnyös tulajdonsága miatt az átlaghoz képest magasabb értékkel bír. Mi fogadható el ilyen előnyös tulajdonságként?

Mindenképpen egy objektív, konkretizálható és egyértelműen megállapítható tulajdonságnak kell lennie, nem függhet a mindenkori tulajdonos akaratelhatározásától, gazdasági háttérétől, üzleti terveitől vagy termelési módszerétől, hiszen össze kell tudnunk hasonlítani az elővásárlásra jogosultak helyzetét, a földnek, mint tárgynak kell előnyös tulajdonsággal rendelkeznie, ami lehet a művelhetőség szempontjából kedvező alakja, fekvése, a föld elhelyezkedése, megközelíthetősége, kedvező domborzati és lejtésviszonyai, vízjárási rendezettsége, jó kultúrállapota, öntözhetősége, kerítettsége, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket, és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket.

Mivel a föld korlátozott mértékben elérhető erőforrás, amely hasznot hajt a művelője számára, ezért az értékének az észszerű időn belül gazdálkodással kinyerhető haszon szabja meg a felső határát. Ily módon a vizsgált rendelkezés célja megvédeni a földet szerző felet, hogy irracionális befektetésbe fogjon, amellyel egyfelől speciálisan a saját gazdálkodásában okozhat helyrehozhatatlan törést, másfelől generálisan a gazdálkodói közösség érdekeit sértheti

a földárak túlzott mértékű (káros hatású) emelkedésével és ezáltal a földpiaci buborék képződésével. Főszabály szerint tehát a szabályozás a föld értékét a mezőgazdasági tevékenységgel elérhető jövedelemhez kapcsolja és nem más célú hasznosításhoz.<sup>23</sup> Mindazonáltal kivételesen van helye e szabálytól való eltérésre alapos indok esetén, mint például beékelődött terület kivásárlása, sajátos termelési módszer alkalmazása.<sup>24</sup> A vételár – kiegészítő jelleggel – a földön létesített ültetvény vagy felépítmény nettó pótlásiköltség alapú értékbecsléssel megállapított értékével együtt mozog, vagyis azokkal a költségekkel, amelyekkel az adott beruházást újra elő lehetne állítani a konkrét területen.

A legcélszerűbb, hogyha a felek az adásvételi szerződésben leírják, hogy milyen számítási mód alapján, milyen előnyös tulajdonságokat vettek figyelembe az általuk arányosnak tartott vételár megállapításakor, és miért tértek el a kamara által arányosnak tekintett átlagtól.

Államtitkár úr érdekes adatokat említett az elmúlt időszakról, hogy 2021-ben hogyan alakultak a tagállamokban a bérleti díjak változásai.

A balti országokban volt a legmagasabb növekedés, ami érthető is, mert ott elég alacsony bázisról indult. Bulgáriában érdekes módon a magyarnál is magasabb volt az indulópont és ehhez képest még egy viszonylag nagy, majdnem 20%-os mértékű emelkedés történt.

Vannak olyan országok, ahol csökkentek a bérleti díjak. Málta vonatkozásában inkább a keresleti oldal szűkössége, tehát a potenciálisan gazdálkodni kívánóknak az alacsony száma, ami a csökkenés mögött meghúzódik. Magyarországon 9,8%-os volt az emelkedés a 2020-21-es időszakban.

## 7. A 2023-as év tervezett változtatásai

Államtitkár úr kitért rá, hogy a közelgő földjogi jogalkotásban tervezett módosításokat illetően néhány technikai jellegű változtatáson túlmenően, szeretnék gyorsítani a hatósági eljárás folyamatát, ezért az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 60 napos időszakot 30 napra csökkentik.

Megemlítette, hogy az ország nyugati határszélén jellemző, hogy nem forintban, hanem euróban határozzák meg az ellenértéket, ez jelentős anomáliákat okoz azzal, hogy a magyar elővásárlásra jogosultaknak a potenciális belépését akadályozza, ezért egy módosítással előírják, hogy a hivatalos magyar fizetőeszközben is (meg lehet jelölni más pénznemben is) fel kell tüntetni az ellenértéket, és ebben is teljesíthető a vételár az elővásárlási jog gyakorlása során.

Fontos változtatás még, hogy nem csak az osztatlan közös tulajdonban lévő területeknél, hanem a kizárólagos tulajdonban lévő ingatlanoknál is a kézbesítési vélelmen alapuló haszonbérleti szerződés létrejöttét is lehetővé kívánja tenni a jogalkotó, ezáltal szeretnék segíteni az elérhetetlen tulajdonosok által tulajdonolt területeknek a használatba adását.

<sup>23</sup> Ez azért rendkívül életbevágó, mert például ha szőlőtermelő területeket majdani építési telekként értékesítenek jóval magasabb áron, mint amennyit egy gazdálkodó meg tud fizetni, akkor a spekulánsok a gazdálkodókat akár rövid távon is ellehetleníthetik. Ld. BALOGH Brigitta: *Változások a földforgalmi szabályozásban*. Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2019. 17. a továbbiakban BALOGH (2019)

<sup>24</sup> Ld. BALOGH (2019) op. cit. 18.



Dr. Andréka Tamás előadásában kitért arra, hogy január elsejével hatályba lépett egy speciális öröklési jogi szabályozás, ami a földek öröklése tekintetében az osztatlan közös tulajdonnak az újraképződését kívánja akadályozni. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében az állam elég jelentős erőfeszítéseket tesz, ellenben folyamatosan újratermelődik azáltal, hogy az emberek nem rendelkeznek végintézkedés formájában a tulajdon átörökítésének a haláluk utáni megvalósulásáról. Ilyenkor a Polgári Törvénykönyv törvényes öröklés szabályait kell alkalmazni, ha több örökös van, akkor egyenlő arányban örökölnék és osztatlan közös tulajdon jön létre. Kártékony következménye a tulajdoni hányad aprózódása, a gazdálkodási szempontból értelmezhetetlenül kicsi tulajdonok létrejötte. Ezért egy nagyon óvatos módosítás lépett hatályba, amely szerint az örökösársaknak vagy a hagyatéki eljárás során vagy azt követően mindent meg kell tenniük, hogy ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon.

Ehhez többféle módszer is rendelkezésükre áll az osztályos egyezségkötéstől a közös értékesítésen keresztül az ingatlan megosztásáig, amit vagy a hagyatéki eljárásban meglépnek, vagy ha nem akkor a közjegyző átmenetileg a hagyatéket osztatlan közös formájában adja át az érintetteknek, ellenben, ha ezt öt éven belül nem rendezik, akkor a végén egy kényszerértékesítésre fog sor kerülni, az állam el fogja árverezni, így fognak hozzájutni a pénzhez és így fog megszűnni az osztatlan közös tulajdon.

Államtitkár úr zárásként elmondta, hogy az öröklés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét az örökléssel érintett tulajdoni hányadok vonatkozásában. A 2023-as év is hosszú jogalkotási munkát feltételezett a földforgalmi jogban. Az Agrárkamara számos jogszabályváltozást kezdeményezett, melyet Nagy Márton az alábbiakban összegzett 2023. november 15-én a Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fórumán megtartott előadásában<sup>25</sup>:

Tervezett módosítás továbbá, hogy az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza.

Az előzetes jóváhagyáshoz kapcsolódó eljárás neuralgikus része volt az eljárás elhúzódása. Az adásvételi szerződés esetében egy tavasszal megkötött adásvételiszerződés várható eljárási határideje 6 hónap volt, ezért a vevő a megvásárolt földön az adott évben már nem tudott gazdálkodni. Az elővásárlási jogok gyakorlása azonban az immár tizedik év működő eljárásban már bevett intézménynek minősül, a tervezett változtatások szerint az eljárás gyorsítása érdekében 30 napra csökkent a kifüggesztés időtartama

A helyi illetőségű elővásárlási jogosultak jobb érdekérvényesítését elősegítendő, a helyben lakó szomszéd megelőzi a kiemelt tevékenységet végző elővásárlókat (ökológiai gazdálkodó, vetőmag előállító, állattartó)<sup>26</sup>

Mentessége válik az elővásárlási jog gyakorlása alól az az eset, ha a szerző félnek nincs és nem is volt 10 ha-nál több földje.<sup>27</sup> A jogszabály módosításának célja a mezőgazdasági pályán elindulni kívánó vevő segítése földforgalmi adminisztratív eszközzel. A rendelkezés hatályba lépését követő joggyakorlat elemzése és a jogalkalmazói visszajelzések alapján megállapítható, hogy bizonyos művelési ágak (így különösen az ültetvények) esetében a 10 hektáros területnagyság jelentősen meghaladja a pályakezdő méretet, így alkalmas lehet a

<sup>25</sup> NAGY Márton: A termőföldforgalomra vonatkozó szabályok aktuális módosítása Doktoranduszok Fóruma 2023. november 15. a szerző által rendelkezésünkre bocsátott összefoglaló alapján.

<sup>26</sup> NAGY i.m.

<sup>27</sup> NAGY i.m.

törvény eredendő céljaival ellentétben a visszaélésre. A jogalkalmazás tapasztalatai alapján agrárpolitikai szempontból szántó-, rét- és legelőterületek esetében tudja kiváltani a jogalkotó által elérni kívánt célt a könnyített szerzés lehetőségének biztosítása. Az Fftv. 20. § új (2) bekezdése értelmében a szántó, legelő (gyep) illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint az erdőnek minősülő földrészlettel egy tekintet alá esik az a földrészlet is, amely a szántó, legelő (gyep) illetve rét művelési ágú, továbbá az erdőnek minősülő alrészlet mellett kizárólag kivett megnevezésű alrészletet tartalmaz.<sup>28</sup>

A Fétv.70§ -ának kiegészítése szerint<sup>29</sup>, erdő esetében is kötelező a földhasznosítás, akkor is, ha többlehasználatba van átengedve a tulajdoni hányad.<sup>30</sup> A változtatást az indokolja, hogy az erdőnek minősülő földek tekintetében a használati rend kialakítására vonatkozó szabályok közötti összhang ezáltal teremthető meg. A rendelkezés kezeli azt a problémát, ha az adott ingatlanban az Evt. szerint erdőnek minősülő terület 1 hektárnál kisebb vagy 30 méternél keskenyebb, illetve ha az egy tulajdonostársra eső erdőterület 1 hektárnál kisebb vagy 30 méternél keskenyebb és ezért az erdőterületből nem tudnak az Evt.-nek megfelelő részterületet kialakítani.<sup>31</sup>

Ha a földet használó meghosszabbítaná vagy újra kötné a földhasználati szerződést és meghíúsul ennek közlése, akkor vélelmezni kell a korábbi feltételek<sup>32</sup> elfogadását.<sup>33</sup>

A családi gazdasági tagság, mint a belső elővásárlási sorrendre okot adó körülmény sokszor vezetett visszaélésszerű joggyakorláshoz. (A joggyakorlás előtt egy nappal lett valaki családi gazdaság tagja.) A visszaélések megelőzése érdekében, elővásárlási ranghelyen belüli sorrend esetében, ha családi mezőgazdasági társaság vagy őstermelők családi gazdaságának is tagja, csak akkor lehet erre hivatkozni, ha ez a tagsága már legalább 1 éve fennáll.<sup>34</sup>

## 8. Záró gondolatok

Andréka Tamás előadásából megtudhattuk, hogy a földforgalmi jogalkotás meg korántsem lezárt folyamat. A jogszabályok és a jogalkalmazás hatnak és visszahatnak egymásra. A jogalkalmazás számára nyitva maradó értelmezési problémákat alakíthatja a gazdálkodási gyakorlat (2022-es aszályos év) a megváltozó uniós támogatási szabályok (a zöldítés feltételrendszerének beépítése a magyar támogatási eljárásba), az állam szerepének átgondolása a földek hasznosítása kapcsán, (a természeti védelem alatt álló földek használatban adására vonatkozó utasítás.) Valamint a joggyakorlatot az állampolgári jogok gyakorlása szempontjából értelmező alkotmánybíróság (közvetlen megelőző földhasználó fogalmának értelmezése kapcsán) illetve haszonbérleti díjhoz kötött vételárat, mint egységes árképzési gyakorlatot bevezető agrárkamara, valamint a felek megállapodásához ragaszkodó polgári jog összeütközése az értékarányosság területén. Így a földforgalom változásának tendenciái e fejlődő jogterület leginkább a jogtudomány és a jogalkalmazás figyelmének egyformán fontos szeletét jelenti.

<sup>28</sup> Lásd: a T-6075.számú iromány 103§-ának miniszteri indoklása

<sup>29</sup> Fétv 70 (2a)-(2b)

<sup>30</sup> NAGY i.m.

<sup>31</sup> <sup>31</sup> Lásd: a T-6075.számú iromány 120§-ának miniszteri indoklása

<sup>32</sup> Ezt a módosítást a T 6075-összámú iromány még nem tartalmazza.

<sup>33</sup> NAGY i.m.

<sup>34</sup> A cikk lezárásának időpontjában a 2024-ben bevezetésre kerülő változásokat a T-6075-ös számon Semjén Zsolt és a dr. Nagy István által beterjesztett salátatörvény tartalmazza.