
A mezőgazdasági földek jogutódlásának anyagi jogi kérdései*

Hornyák Zsófia**

1. Bevezető gondolatok

Jelen tanulmány keretei között a magyar szabályozás egy hiányosságára, valamint az ezzel együtt járó ellentmondásokra hívnánk fel a figyelmet. A terület, amit bemutatni kívánunk, a mezőgazdasági földterületek és a mezőgazdasági üzemek törvényes öröklésére vonatkozó speciális szabályok hiánya, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő problémák. Szükséges megkülönböztetnünk a mezőgazdasági hasznosítású földektől a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokat, mely megkülönböztetésnek a mezőgazdasági üzem fogalma kapcsán lesz nagy jelentősége. A földforgalmi törvény pontosan meghatározza, hogy mit is értünk mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld alatt, a mező-, erdőgazdasági hasznosítású ingatlan ennél a körnél tágabb kategóriát fed le, ugyanis magában foglalja a mező- és erdőgazdasági célra használt épületeket is. A mezőgazdasági üzemhez pedig az előbbieken kifejtett kategóriák mellett a mezőgazdasági jellegű ingóságok is hozzá tartoznak. A földforgalmi törvény fogalom meghatározása alapján mezőgazdasági üzem az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők, úgymint a föld, a mezőgazdasági felszerelés és az egyéb vagyonelemek szervezeti alapegysége. Kutatásom során külön vizsgálom a mezőgazdasági földek és a mezőgazdasági üzemek öröklésére vonatkozó szabályokat. Jelen publikáció elkészítése során a földöröklés kapcsán felmerülő anyagi jogi kérdésekre fókuszálunk. A téma felvázolásakor a földtulajdonszerzésre vonatkozó általános szabályokat, valamint a végintézkedésen alapuló öröklést is górcső alá vennénk, hiszen ezek együttes elemzése fogja megmutatni számunkra a szabályozás ellentmondásait és hiányosságait. Ezek mellett a téma szempontjából érdemes megvizsgálni a köteles részre jogosult, a hagyományos, és a meghagyás jogosultjának földtulajdonszerzését is, de ezek kifejtése egy későbbi tanulmányunkban lesz olvasható.

* A mű a KÖFOP-2.1.2-VEKOP-15-2016-00001 azonosítószámú, „A jó kormányzást megalapozó közszolgálat-fejlesztés” elnevezésű kiemelt projekt keretében működtetett *Concha Győző Doktori Program* keretében, a Nemzeti Közszolgálati Egyetem felkérésére készült.”

** Tudományos segédmunkatárs, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék

Már korábban is említette több szerző a magyar szabályozásnak ezt a neuralgikus pontját,¹ érdemes megemlítenünk, hogy az általuk elkészített publikációk megjelenésekor még a termőföldről szóló, 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) volt hatályban, tehát már a korábbi, földforgalmat szabályozó jogszabály hatálya alatt felmerült az igény a sui generis földöröklési szabályok lefektetésére, amit azóta felváltott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény, vagy Fftv.). Ám ilyen irányú elvárásainknak az új földforgalmi törvény sem tett eleget, hiszen abban sem történt meg a mezőgazdasági földekre vonatkozó törvényes öröklési rend jogszabályba foglalása. A földforgalmi törvény vitaanyaga is szól az agráröröklési rendszer szabályozásáról, de mivel jelen esetben nemcsak a föld, hanem az ahhoz tartozó mezőgazdasági felszerelés és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok örökléséről is szó van, és ez meghaladja a földforgalmi törvény tárgyi hatályát, ezért a vitaanyag lehetőséget biztosít arra, hogy a sajátos agráröröklési rendszer kialakításáról külön törvény rendelkezzen, az egyes gazdaságok, üzemek öröklésének szabályozását pedig az üzemtörvény keretén belül javasolja.² Bár a földforgalmi törvény³ 2014. május 1-jén teljes egészében hatályba lépett, azóta sem került sor speciális földöröklési törvény megalkotására, valamint az előbbieken említett üzemszabályozási törvény is várat még magára.⁴

Emellett a Nemzeti Vidékstratégia is utal a mezőgazdasági földekre vonatkozó speciális öröklési szabályok szükségességére, kijelenti, hogy a földbirtok-politika az agrárpolitika kulcseleme, mely – többek között – az örökléssel kapcsolatos feladatokat is meghatározza. A stratégia meghatározása szerint aktív földbirtok-politikával elő kell segíteni az életképes gazdaságok, középüzemek létrejöttét, az önálló gazdálkodást vállaló, a jövőjét falun, az agrár- és élelmiszergazdaságban elképzelő fiatalok elindulását, a kiegyensúlyozott földtulajdoni és földhasználati szerkezet kialakulását, az indokolatlan földkoncentráció elkerülését.⁵ Ehhez a stratégiai területhez kapcsolódik a "Föld- és birtokrendezési, üzemszabályozási program", melynek egyik teendője az öröklés szabályainak módosítása a termőföld

¹ Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 824.o.; Prugberger Tamás: A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitelére az új Ptk-ba, *Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXIII, 2005/2, 510.o.

² Az új földtörvény vitaanyaga 38.o. <http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20konc%20epci%C3%B3.pdf> (letöltés: 2017. 07. 14.)

³ Erről bővebben lásd még: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.o.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: *Agrarrecht Jahrbuch – 2013* (szerk.: Roland Norer – Gottfried Holzer), Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 215-233.o.; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.o.

⁴ Lásd bővebben: Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 55-77.o.

⁵ Nemzeti Vidékstratégia 2012-2020 („a magyar vidék alkotmánya”) 72.o. <http://videkstrategia.kormany.hu/download/4/37/30000/Nemzeti%20Vid%C3%A9kstrat%C3%A9gia.pdf> (letöltés: 2017. 07. 14.)

korlátlan szétaprózódásának, illetve az örökösök aránytalan teherviselésének megakadályozása érdekében.⁶ Jelen írásban nem tárgyaljuk a mezőgazdasági üzem öröklésének szabályait, azzal egy másik tanulmányban kívánunk foglalkozni.

2. A földtulajdonszerzés feltételei és korlátai

Elemzésünk során abból indulunk ki, hogy az Alaptörvény a tulajdonhoz való jog mellett a XIII. cikk (1) bekezdésében azzal együtt szintén alapjogként rögzíti az örökléshez való jogot is, amiből pedig az a következtetés vonható le, hogy az örökléshez való jog a tulajdonhoz való jog speciális részjogosítványának tekinthető. A tulajdonjog mint alapjog kapcsán elmondható, hogy az a már megszerzett tulajdont védi, nem ad jogot a tulajdon megszerzésére. Az örökléshez való jognak többféle olvasata is van. Egyrészt jelenti alanyi jogként a végrendelkezéshez való jogot, mint aktív öröklési jogot, másrészt pedig a jogot az örökség megszerzéséhez, mint passzív öröklési jogot. Tehát itt az örökség megszerzése is alkotmányos védelem alatt áll, szemben a tulajdon megszerzésével a tulajdonhoz való joggal. Az Alkotmánybíróság ezek alapján úgy értelmezte a kérdést, hogy azok a szabályok, amelyek az öröklés címén való tulajdonszerzést korlátozzák, az örökös passzív öröklési jogába való beavatkozásnak minősülnek. Azt viszont hozzátette, hogy az örökös szerzőképessége korlátozható, például az öröklés tárgyára, vagy akár az örökös személyére tekintettel.⁷ Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése értelmében alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható. A tulajdonhoz és az örökléshez való jogot mezőgazdasági föld esetén az Alaptörvény P) cikke teszi korlátozhatóvá, amely a természeti erőforrások között külön nevesítve a termőföldet, kimondja, hogy azok a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelmét, fenntartását és a jövő nemzedékek számára való megőrzését az állam és mindenki kötelességévé teszi. Ám mivel a korlátozás határait nem jelöli meg a P) cikk, így arra az I. cikk (3) bekezdése alkalmazandó. Az Alkotmánybíróság kimondta, hogy a tulajdonjog meghatározását jelenti az, hogy a jogrendszer hogyan és milyen terjedelemben biztosít tulajdonjogot mezőgazdasági földön, és ennek meghatározása a jogalkotó feladata. A tulajdonhoz való jogba történő beavatkozás igazoltságához pedig az Alkotmánybíróság szerint az szükséges, hogy a beavatkozást törvény írja elő, közérdekű célból történjen, és teremtsen egyensúlyt a közösség érdekeinek biztosítása és az egyén alapvető jogainak védelme között. A testület álláspontja szerint a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését vagy a tulajdonszerzés korlátozását a következő körülmények indokolhatják, a föld véges jószág jellege, nélkülözhetetlensége, megújuló képessége, különleges kockázaterékenysége és alacsony nyereséghezama, melyek a föld különös

⁶ Nemzeti Vidékstratégia 74.o. 14. pont.

⁷ 24/2017. (X.10.) AB határozat (18), (21), (22)

szociális kötöttségét jelentik.⁸ Az örökléshez való jognak a tulajdonhoz való joggal fennálló kapcsolatára tekintettel indokoltnak tartjuk a mezőgazdasági földek törvényes, valamint végintézkedés útján történő öröklési szabályaival párhuzamosan vizsgálat alá vonni a földtulajdonszerzés szabályait is. Azt viszont hozzátesszük, hogy jelen tanulmány keretei között csak a földtulajdon öröklését vizsgáljuk, a földhasználati jogok öröklésének elemzésére ezen írás során nem kívánunk kitérni.

2.1. Alanyi korlátok a mezőgazdasági földek tulajdonszerzése kapcsán.

Elsőként a törvényes öröklés szabályait vizsgáljuk meg a mezőgazdasági földek öröklése kapcsán, mely esetben abból kell kiindulnunk, hogy a földforgalmi törvény kivette a hatálya alól a törvényes örökléssel történő földtulajdonszerzés esetét, és külön jogszabály sem született, ami rendezné a kérdést, így a Polgári Törvénykönyvről szóló, 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti általános öröklési szabályozás az irányadó ebben az esetben, és a Ptk. szabályait szükséges megvizsgálnunk ezen kérdés kapcsán. Itt célszerű megjegyeznünk, hogy a földforgalmi törvény alkalmazásában törvényes örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az az eset is, ha a végrendeleti örökös végrendelet hiányában törvényes örökössé válna.⁹ Tehát jelen esetben semmilyen speciális feltételnek nem kell megfelelnie az örökösnek, csak általános öröklési képességgel kell rendelkeznie.

Tekintettel arra, hogy a törvényes öröklés rendjét az örökhagyóhoz fűződő hozzátartozói viszony közelsége határozza meg, valamint arra, hogy az azonos fokon található örökösök között – például több gyermek esetén – a hagyaték fejenként egyenlő arányban megoszlik, a szabályozás mezőgazdasági földek esetén nincs tekintettel az Alkotmánybíróság által meghatározottakra, vagyis arra, hogy a föld véges jószág, nélkülözhetetlen. Emellett nem áll összhangban az alábbi birtokpolitikai célokkal sem: élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre, a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson.

Érdekes kérdésként merül fel, hogy mi lehetett az a jogalkotói megfontolás, ami alapján a törvényes öröklés mezőgazdasági föld esetén kikerült a közjogi korlátok alól. Egyrészt ez történhetett amiatt, hogy a föld a családban maradjon, minden gyermek egyenlő arányban örököljön, és ne legyen ez a gyermekszületés mesterséges korlátozója, mint ahogy volt az 1900-as évek elején.¹⁰ Ebben az időszakban jellemzően csak egy gyermeket vállaltak, ezzel megakadályozva öröklés esetén a föld feldarabolását a leszármazók között. De motiválhatta a jogalkotót az is, hogy az eljárás ne hosszabbodjon meg, és ne bonyolódjon. Viszont így könnyen megeshet, hogy földműveléshez nem értő örökös fog örökölni, aminek a következménye a föld nem megfelelő művelése lesz, ami így könnyen tönkre

⁸ 24/2017. (X.10.) AB határozat (27), (28)

⁹ Fétv. 8. § (1) bek.

¹⁰ Sebess Dénes: *Magyar agrár-evolúciók 1902-1932*, Budapest, Királyi Magyar Egyetemi Nyomda, 1933, 329.o.

mehet, amelynek elkerülése mindenképpen közérdekű célnak tekinthető. Tehát abból kiindulva, hogy az örökléshez való jog a tulajdonhoz való jog részjogosítványa és a tulajdonhoz való jog közérdekből korlátozható, így lehetne korlátokat meghatározni a földek törvényes öröklésének esetére is. A passzív örökléshez való jog közjogi korlátozását az Alaptörvény P) cikkében foglaltak alapozzák meg, mely szerint a termőföld, mint természeti erőforrás a nemzet közös örökségét képezi, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.¹¹ Mindez nehezen tartható meg abban az esetben, ha felaprózik a föld, valamint akkor, ha az örökös nem rendelkezik a megfelelő jártassággal a gazdálkodásban.

Ha a törvényes öröklés szabályait szembe állítjuk a végintézkedésen alapuló örökléssel, akkor azt tapasztalhatjuk, hogy ott szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálatára – annak kapcsán, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, valamint, hogy a tulajdonszerzés nem eredményezi-e a tulajdonszerzési korlátok megkerülését – szemben a föld törvényes öröklés útján történő megszerzése esetével. Így az előbb már említett birtokpolitikai célok nem jutnak érvényre törvényes öröklés esetén.

Felmerül ebben az esetben az a kérdés is, hogy az örökléshez való alkotmányos alapjog mennyire sérül azáltal, hogy a földekre törvényes és végintézkedési öröklés esetén különböző feltételek vonatkoznak. Igaz, hogy törvényes öröklés esetén főszabály szerint a családon belül marad a föld, valamelyik közeli hozzátartozó öröklésével, végintézkedés esetén pedig tágabb körből választhat az örökhagyó, de mivel a végintézkedéssel történő földtulajdonszerzésre kiterjed a földforgalmi törvény hatálya, így az abban található feltételek fennállását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, amely így a végintézkedési szabadság komoly korlátjának tekinthető.

Komoly ellentmondásnak érezzük azt a helyzetet is, hogy törvényes örökléssel mezőgazdasági föld tulajdonjogát megszerezheti akár az egynapos újszülött, de a 80 éves özvegy nagymama is. Am végintézkedés útján történő öröklés esetén nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát az egyébként mezőgazdasággal foglalkozó magyar állampolgár, aki adott esetben még nem folytat 3 éve mezőgazdasági tevékenységet Magyarországon, vagy rendelkezik a megfelelő mezőgazdasági szakirányú végzettséggel, de nincs nyilvántartásba véve. Ugyanis a földszerzésre jogosult főszabály szerint a földforgalmi törvény által szabályozott jogcímeiken történő tulajdonszerzés esetén – végintézkedés útján történő öröklés esetén is – a magyar magánszemély és a tagállami állampolgár. A magyar állam korlátozás nélkül szerezhethet tulajdonjogot, míg a jogi személyek közül a bevett egyház, a jelzálog-hitelintézet és a települési önkormányzat meghatározott esetekben és

¹¹ Magyarország Alaptörvényének (2011. április 25.) P) cikk (1) bekezdése szól a természeti erőforrások kapcsán fennálló megőrzési kötelezettségről, mely cikk a természeti erőforrásokat példálózva említi meg, de a Szegei Tudomány Egyetem oktatói úgy értelmezik, hogy a termőföld első helyen szereplése valóban a föld sorrendben elfoglalt helyét jelöli, és a természeti erőforrások között annak primátusára utal. Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: *Számadás az Alaptörvényről: Tanulmányok a Szegei Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar oktatóinak tollából* (szerk.: Balogh Elemér), Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2016, 32.o.

feltételekkel teheti ezt meg. Ezen kívül a többi jogi személy nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát, valamint a nem tagállami állampolgárok (külföldiek) és a más állam (illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve) sem. A földforgalmi törvény egyik újítása a földműves¹² fogalmának a bevezetése volt, amely elsősorban mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettség meglétét követeli meg az adott személytől, ennek hiányában pedig igazolt 3 éves magyarországi gyakorlatot az adott területen. Gyakorlatilag csak az itt kifejtett kritériumoknak megfelelő magyar és uniós tagállami állampolgárok vehetnek részt a hazai földpiacon. A földforgalmi törvény megalkotásának is az volt a célja, hogy a föld azé legyen, aki képes és kész is azt megművelni,¹³ a földművessé válás kritériumai is ezt a célt szolgálják.

Szükséges lenne ezeket a szabályokat racionalizálni, mert törvényes öröklés esetén ilyen szélsőséges esetekben a földbirtokpolitikai célok erősen háttérbe szorulnak. Véleményünk szerint az érthető, hogy a jogalkotónak a földműves kategóriájának kialakításánál valahol meg kellett húznia a határt, az ott felsorolt feltételek nem teljesíthetetlenek, de azáltal, hogy a másik oldalon, a törvényes öröklés esetén ennyire a földműveléstől távol álló örökös tulajdonszerzése is bekövetkezhet, ezt így a földműveléssel foglalkozó személy passzív öröklési jogának durva megsértésének érezzük. Mindenképpen szükség lenne a törvényes öröklés során is közelíteni a szabályokat a birtokpolitikai célokhoz annak érdekében, hogy megfelelően történjen a művelés a földeken, és hogy igazolható legyen a jelenleg csak végintézkedésnél fennálló korlátozás az örökléshez való jog szempontjából.

A szerző félnek az általános tulajdonszerzési szabályok alapján bizonyos nyilatkozatokat is meg kell tennie a szerzés feltételeként, melyeket a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésbe, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni. Nyilatkoznia kell arról, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja, továbbá, hogy nincs földhasználati díjtartozása, valamint nem állapítható meg az sem, hogy a szerzést megelőző öt éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött

¹² Ftv. 5. § 7. pont: Földműves a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködéséül végzi. A földműves fogalmával kapcsolatosan lásd még: Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 121-135.o.

¹³ Az új földtörvény vitaanyaga 8.o.

volna.¹⁴ Amennyiben az örökös pályakezdő gazdálkodó, akkor még további kötelezettségei is vannak.¹⁵ Ezeknek a nyilatkozatoknak is az az alapvető célja, hogy megfelelő kvalitású, hozzáértő személy legyen a föld tulajdonosa.

Mi történik abban az esetben, ha a földtulajdont szerző személy megteszi a szükséges nyilatkozatokat, megszerzi a föld tulajdonjogát, majd meghal? Még tovább konkretizálva a kérdést, mi történik, ha a föld tulajdonjogának megszerzését követő öt éven belül hal meg? Azáltal, hogy ő megtette az előírt nyilatkozatokat és vállalásokat, az adott földre nézve ez egyfajta biztonságot jelentett, hiszen az alapján a megfelelő művelés folyamatos lesz, és öt évig biztosan az aktuális célra lesz hasznosítva. De ha törvényes öröklés útján szerzi meg az örökös, vagy adott esetben az örökösök a föld tulajdonjogát, akkor ezek a vállalások és az ezzel járó biztonság csak úgy elvész, vagy örökli ezeket a kötelezettségvállalásokat is? Mi történik abban az esetben, ha nem tudja teljesíteni ezeket a vállalásokat? Kiesik az öröklésből? Az általános polgári jogi öröklési szabályok érvényesülése miatt nem indokolt, hogy ezeknek a vállalásoknak viszont eleget tegyen az örökös, és az emiatti kiesést az öröklésből jelen rendszerben aránytalan jogkövetkezménynek tartjuk. Ám ha a birtokpolitikai célok érvényesülése érdekében a törvényes öröklés feltételei változni fognak, akkor ezen célok érvényre jutásához már szükséges lehet az örökhagyó által vállaltak továbbvitele, amelynek nem vállalása az örökös részéről, ha nem is az öröklésből való kieséssel, de legalább a föld természetbeni öröklésének megíúsulásával járhat.

A végintézkedés útján történő földtulajdonszerzésre elmondható, hogy arra alapvetően kiterjed a földforgalmi törvény hatálya, tehát az abban meghatározott feltételek betartásával történhet ez esetben a tulajdonszerzés. Itt azért érdemes megvizsgálunk, hogy egyáltalán az általános szabályok alapján ki is lehet örökös, mik az öröklési képesség jellemzői, bár nyilván ez végintézkedés esetén ki fog egészülni a földforgalmi törvény által meghatározott kritériumokkal, de az alapot az öröklési képesség fogja jelenteni.

Az öröklési képességet alapvetően a polgári jogi jogképességgel azonosítják, ami absztrakt módon fejezi ki, hogy valaki jogok és kötelezettségek alanya lehet. Az azonban egyáltalán nem biztos, hogy önmagában a jogképesség megléte elegendő a hagyaték megszerzéséhez. Rendkívül lényeges kérdésként merül ez fel a mezőgazdasági földek kapcsán annak ismeretében, hogy a földforgalmi törvény milyen korlátozásokat tartalmaz a földtulajdonszerzés vonatkozásában, itt is hangsúlyozzuk, hogy a törvényes öröklésre ezek a korlátozások viszont nem alkalmazandók. Kérdésként merülhet fel, hogy helyes-e az öröklési képességet a jogképességgel azonosítani.

Abból indulunk ki ezen okfejtés kapcsán, hogy az ember és az állam törvény és végintézkedés alapján is örökölhet, ezzel szemben a többi jogalany, amennyiben örökölhet, csak végintézkedés alapján van erre lehetősége. Plusz követelményként

¹⁴ Fftv. 13. § (1), 14. § (1), (2); A föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályokat az 1994. évi LV. törvény alapján lásd még: Bobvos Pál: A termőföld tulajdonjogának megszerzése, in: *Agrárjog* (szerk.: Bobvos Pál – Hegyes Péter), Szeged, SZTE-ÁJK JATE Press, 2011, 49-54.o.

¹⁵ Fftv. 15. §

merül fel jogi személyek öröklése esetén, hogy az örökhagyó halálakor már jogképességüket elnyert, létező jogalanyok legyenek. Abban az esetben, ha végrendeletében az örökhagyó a jogi személy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeti egységét nevezte meg örökösnek, akkor maga a jogi személy fog végrendeleti örökösnek minősülni.¹⁶

Az absztrakt öröklési képesség mint jogképesség minden ember, és az előzőekben kifejtettek alapján a jogi személyek számára is biztosított. Ám ettől az absztrakt képességtől meg kell különböztetnünk azt a képességet, amelyet a konkrét öröklési helyzetben, egy bizonyos személy kapcsán, az adott hagyatéokra nézve kell vizsgálni. Az öröklési képesség ebben az értelemben szerzőképességi kérdést fog jelenteni. Fabó Tibor álláspontjával egyetértve, szerencsésnek tartanánk, ha nem az absztrakt jogképességgel azonosítanánk az öröklési képességet, hanem arra, mint a szerzőképesség öröklési jogi megfelelőjeként tekintenénk.

Az a vélemény, hogy az örökösnek szerzési képességgel kell rendelkeznie nem újkeletű a magyar jogtudományban. 1932-ben Tóth Lajos külön tárgyalta az öröklési képességet, mint jogképességet és az öröklési képességet, mint cselekvési képességet.¹⁷ 1939-ben pedig már a természetes és a jogi személyek esetében is az öröklést a szerzőképességhez kötötték.¹⁸ 1984-ben így vélekedtek: „Ahhoz, hogy valaki örökös legyen, kell, hogy olyan képességgel rendelkezék, ami alkalmassá teszi őt arra, hogy az örökséget megszerezze. Ez az öröklési képesség, amely egybeesik a személyek általános szerzési képességével (...). Míg azonban a jogképesség nem korlátozható, addig a szerzőképesség korlátozására jogszabály alapján mód van. Ebből következik, hogy az örökség megszerzésének képessége is feltételhez köthető, sőt nemzetközi vonatkozásban viszonyosság alapján is alkalmazható ilyen szabály, ha az illető állam a magyar állampolgárok öröklését is feltételéhez köti (...).”¹⁹

Fabó érvelése szerint, ha az öröklési képességet a jogképességgel azonosítjuk, akkor ez a polgári jog által szabályozott valamennyi jog és kötelezettség esetén azt eredményezné, hogy a jogképesség kategóriáját sokszorosítanánk, és az egyes területek kapcsán beszélhetnénk az ott megjelenő speciális jogképességről, mint például a szerződési jog keretében a szerzőképességről mint a szerződési jogban megnyilvánuló jogképességről. Ezt nem tartjuk indokoltnak, de az öröklési képesség mint az öröklési jogban érvényesülő szerzőképesség egy funkcionális jogi kategória lehetne, hiszen ha a témánk szempontjából releváns kérdésekre gondolunk, mint például a földforgalmi törvény által bevezetett tulajdonszerzési korlátozások, melyeket végintézkedéssel történő tulajdonszerzés esetén vizsgálni kell a mezőgazdasági igazgatási szervnek, akkor láthatjuk, hogy pusztán a

¹⁶ EBH 2317/2011.

¹⁷ Tóth Lajos: *Magyar magánjog. Öröklési jog*, Debrecen, Városi nyomda, 1932, 42-43.o.

¹⁸ Vladár Gábor: Bevezetés, in: *Magyar Magánjog VI. kötet. Öröklési Jog* (szerk.: Szladits Károly), Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1939, 8.o.

¹⁹ Bacsó Jenő-Pallósi Gizella-Sóth Lászlóné-Szolcsánszky Vilmos: *Az öröklési jog kézikönyve*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1984, 50.o.

jogképesség nem elegendő a tulajdonszerzéshez, a földforgalmi szabályozásban foglalt egyéb feltételeknek is meg kell felelni.

Általánosan megfogalmazható, hogy nem örökölhet az, aki a hagyaték megnyíltakor nem jogképes, és az sem, aki az örökgyó halálakor nem szerzőképes az adott hagyaték egészére, vagy bizonyos részére vonatkozóan, vagy az adott öröklési rend szabályai szerint. Példaként megemlíthetjük a földforgalmi törvény azon szabályát, mely a végintézkedés útján történő tulajdonszerzést kizárja a külföldi állampolgárok²⁰ esetén.²¹

Ezzel az alapvető probléma az, hogy könnyen előfordulhat, hogy törvényes öröklés útján olyan személy szerzi meg a hagyatékban található föld tulajdonjogát, aki nem minősül földművesnek.²² A nem megfelelő szaktudású és gyakorlatú személy tulajdonszerzése pedig a földek minőségének romlásához vezethet. A törvényes örökösnek nem kell megtennie a szerzéshez szükséges nyilatkozatokat sem, ami alapján könnyen előfordulhat, hogy nem ő maga fogja hasznosítani a földet, de még az is megeshet, hogy van korábbi földhasználattal kapcsolatos, fennálló díjtartozása. Azzal az esettel is számolnunk kell, hogy törvényes öröklés útján akár külföldi állampolgár²³ is tulajdonjogot szerezhethet, amit az Fftv. kifejezetten tilt.²⁴

Már azt is komoly ellentmondásnak érezzük, hogy a mezőgazdasági föld törvényes öröklés útján történő megszerzése esetén nem érvényesülnek a földforgalmi törvényben lefektetett tulajdonszerzési feltételek – melyek nem mellékesen a végintézkedés útján történő földszerzés esetére viszont alkalmazandók –, ám a földforgalmi törvényen kívül az Alaptörvény is meghatároz egy fontos kötelezettséget, amely kihat a mezőgazdasági öröklés szabályozására is, nevezeten megőrzési kötelezettséget ír elő az állam és mindenki számára a természeti erőforrások vonatkozásában. Ez a megőrzési kötelezettség pedig független a tulajdonszerzés jogcímétől, minden egyes földre vonatkozik. Ebből kiindulva a kvalifikációs korlátozások kiszabásánál a jogalkotónak nem kellene különbséget tennie az egyes jogcímenek történő földtulajdonszerzés feltételeinek meghatározásánál, hanem törvényes öröklésnél is figyelembe kellene venni, hogy földműves szerezzék meg a föld tulajdonjogát.

Figyelemreméltónak tartjuk a svájci szabályozást ebben a kérdésben, ahol a jogalkotó bár külön szabályozza a mezőgazdasági földek és a mezőgazdasági üzemek öröklését, azonban mindkét esetben az öröklési sorrend első helyén az az örökös áll, aki ún. „Selbstbewirtschafter”-nek felel meg, akit magyarul önállóan gazdálkodóként fordíthatunk, amely kategória azt jelenti, hogy az adott személy a mezőgazdasági földterületen saját maga dolgozik, valamint ha mezőgazdasági

²⁰ Értsd: nem tagállami állampolgárok.

²¹ Fabó Tibor: Öröklési jog. Általános szabályok, in: *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja IV. kötet* (szerk.: Osztoivits András), Budapest, Opten Informatikai Kft., 2014, 402-403.o.

²² Megjegyezzük, hogy földművesnek nem minősülő közeli hozzátartozó az Fftv. tulajdonszerzésre vonatkozó szabályai alapján 300 hektár mértékig megszerezheti a föld tulajdonjogát.

²³ Az Fftv. 5. § 13. pontja értelmében külföldi állampolgár alatt a nem tagállami állampolgárokat kell érteni.

²⁴ Fftv. 9. § (1) a) pont.

üzemről van szó, akkor azt pedig saját maga vezeti, és rendelkezik az ezekhez szükséges képességekkel.²⁵ Mivel csak egy örökös lesz az, aki egyben átveheti akár a mezőgazdasági földet, akár az üzemet, így valamiféle kompenzációt kell biztosítani azon örökösök részére, akik a földből nem fognak részesülni, így a svájci jogszabályban azt olvashatjuk, hogy a többi örököstársat hozamértéken, a jószágok és eszközök tekintetében használati értéken, a nem mezőgazdasági melléküzemek tekintetében pedig forgalmi értéken kell kielégíteni.²⁶

2.2. A megszerezhető földterület nagyságára vonatkozó szabályok. A következő általunk tárgyalandó kérdés a megszerezhető terület nagyságával kapcsolatos,²⁷ hiszen az általános földtulajdonszerzési feltételek között találunk szabályokat a tulajdonszerzési maximumra vonatkozóan. A földszerzési maximum alapján 300 hektár mértékig szerezheti meg a föld tulajdonjogát a földműves és a tulajdonjogot átruházó személy nem földműves közeli hozzátartozója. Legfeljebb 1 hektárig szerezhethet földet a nem földműves belföldi és tagállami állampolgár (korábban a belföldi természetes személyek legfeljebb 300 hektár földet vásárolhattak).²⁸ Ugyanezek a szabályok érvényesek a végintézkedés útján történő földtulajdonszerzésre is.

Törvényes öröklés esetén ezek a szabályok sem érvényesülnek, tehát akár az is előfordulhat, hogy az örökös tulajdonában lévő föld mértéke az örökölt földdel együtt túllépi a földszerzési maximumot. Emellett jellemzően az örökös a földművesi kategóriába sem tartozik, de mivel általában közeli hozzátartozó öröklése történik, így rá nézve a 300 hektáros földszerzési maximumot kellene figyelembe venni, ha a földforgalmi törvény által megfogalmazott korlátok alkalmazandók lennének törvényes öröklés esetén. A jelenleg hatályos szabályok alapján törvényes öröklés útján könnyen megkerülhető a földszerzési maximum betartása. Így jellemzően a földműveléssel nem foglalkozó személy lesz örökös, akinek esetleg 300 hektárnál több föld lesz a tulajdonában az örökölt területtel együtt. Ez mindenképpen ellentmond a birtokpolitikai célkitűzéseknek. Amennyiben a földforgalmi törvény hatálya kiterjedne a törvényes örökléssel történő földtulajdonszerzésre is, akkor viszont, ha az örökléssel érintett föld és a potenciális örökösnek a már tulajdonában lévő föld együttesen meghaladja a 300 hektárt, akár csak 1 hektárral is, abban az esetben emiatt el fog esni a földterület öröklésétől? Ez a szabály erősen sértene az örökös passzív örökléshez való jogát. Abban az esetben viszont, ha az örökös akkora terület tulajdonjogát szerezne meg örökléssel, hogy így az összes általa tulajdonolt terület mérete a 300 hektárt ne haladja meg, és más örökölné a fennmaradó részt, az pedig ismételtelen a földek felaprózódásához és szétdarabolódásához vezetne, amelynek elkerülése a jogalkotó által lefektetett célokban egyértelműen kifejeződik. Erre a problémára

²⁵ Svájci szövetségi törvény a földművelői földjogról (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht /BGBB/) 9. §

²⁶ BGBB 17. §

²⁷ Erről bővebben lásd: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 110-111.o.

²⁸ Fftv. 10. § (2) bek., 16. § (1) bek.

nálunk is jó megoldás lehetne az, hogy az öröklési sorrendben preferált helyet foglaljon el az a személy, aki földműves, és az örökléssel történő tulajdonszerzéssel az összesen tulajdonában lévő föld mérete nem haladná meg a földszerzési maximumot, és természetben mindenképpen csak egy örökös örökölje a területet. A többi örököstársat pedig pénzben kellene kielégíteni. Így az örökléshez való jogukba sem jelentene ez olyan mértékű beavatkozást, ami ne lenne a közérdekű célokkal összeegyeztethető.

Az előző eset is előfordulhat, de sokkal inkább tipikusnak tartjuk azt a helyzetet, hogy több örökös is jogosult lesz a földre – például több gyermeke van az örökgyónak –, amelynek tulajdonjogát örökrészük arányában fogják megszerezni, tehát a föld így felaprózódik. Ez ellentétben áll az Fftv. preambulumban lefektetett célokkal, mint például hogy élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre, vagy hogy a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék.

Erre az esetre megoldást jelenthetne a birtokminimum intézményének bevezetése, amelyre az igény a magyar jogtörténet folyamán is többször felmerült, hiszen azáltal, hogy a jogalkotó meghatározná azt a legkisebb területegységet, amit még gazdaságosan művelni lehet, és annál kisebb méretű területek még öröklés esetén sem alakulhatnak ki, ez megakadályozhatná a földek túlzott aprózódását. Például 1836-ban a jobbágy telekegységet védő törvények²⁹, valamint 1840-ben a jobbágyörökösödést szabályozó törvény³⁰ egyik célja gyakorlatilag a birtokminimumnak, vagyis az üzemegységnek a védelme volt.³¹ Másik példa a Teleszky-féle örökjogi tervezet lehet, melynek elkészítésére Teleszky István 1873-ban kapott megbízást a kormánytól³², ebben a javaslatban is található rendelkezés a birtokminimumra nézve, e szerint leszármazók öröklése esetén az örökgyónak ugyanazon község területén egy vagy több darabban levő ingatlanai csak azzal a korlátozással oszthatók fel természetben, hogy mindegyik osztályrész legalább négy katasztrális holdat tegyen ki.³³

Több ország szabályozásában is találkozhatunk birtokminimumra vonatkozó szabállyal, például Dánia, Franciaország, Finnország, Norvégia, Olaszország, Spanyolország és Portugália esetében is.³⁴

2.3. A hatósági jóváhagyás kérdése. Jelen tanulmány keretei között a hatósági jóváhagyás³⁵ kérdéséről ejtenénk még néhány szót, mint a tulajdonszerzés egyik

²⁹ 1836: IV. t.-c. 9. §, 1836: V. t.-c. 4. §

³⁰ 1840: VI. t.-c. 4. §

³¹ Sebess: i.m. 115.o.

³² Pólay Elemér: Kísérlet a magyar öröklési jog önálló kodifikációjára a XIX. század végén. *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae, Acta Juridica et Politica*, 1974/XXI, 3.o.

³³ Sebess: i.m. 290.o.

³⁴ Prugberger Tamás: A mező- és gazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogát ruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 211-239.o.

³⁵ A hatósági jóváhagyásról bővebben lásd: 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), Szeged, SZTE-ÁJK,

feltételéről. Itt abból kell kiindulnunk, hogy a föld adásvételi szerződéshez szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, melyet a helyi földbizottság véleménye előz meg, mely a helyi gazdálkodói közösség képviseleti szervét fogja jelenteni. Vannak bizonyos esetek, mikor nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, most mi ezek közül csak egyet emelnénk ki, ami a téma szempontjából a legrelevánsabb, vagyis ha a tulajdonjogot szerző személy közeli hozzátartozója az örökhagyónak.³⁶

Ebben a kérdésben már markánsabban elválik a végintézkedés útján történő tulajdonszerzés esete, amikor is szintén szükség van az igazgatási szerv jóváhagyására a tulajdonszerzéshez. Tehát a végrendeleti örökös - ám csak akkor, ha végrendelet hiányában nem lenne az örökhagyó törvényes örököse -, az öröklési szerződésben nevezett szerződéses örökös, valamint a halál esetére szóló ajándékozási szerződés megajándékozottja a föld tulajdonjogát csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával szerezheti meg.³⁷ Ugyanakkor itt néhány specialitás tapasztalható, mely eltérést jelent az adásvételi szerződés jóváhagyásához képest. Alapvető különbség, hogy a helyi földbizottságot nem kell megkeresni az állásfoglalásának beszerzése céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését.³⁸ A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közölni fogja a közjegyzővel is.³⁹

A törvényes öröklés kategóriájánál pedig nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására sem, így tehát értelemszerűen nem történik meg azon kritériumok megvizsgálása, melyek az agrártermelés szempontjából lényegesek, és amelyek az előző két kategóriánál viszont meg kell, hogy történjenek. Természetesen a helyi földbizottság állásfoglalását sem kell kérni, így ez esetekben a helyi gazdálkodói érdekek sem fognak tudni érvényesülni. Az előbbi gondolatmenetet követve a földbirtokpolitikai célokkal összeegyeztethetőnek tartottuk azt, hogy a törvényes öröklés rendjébe mezőgazdasági földek esetén beavatkozzon a jogalkotó a földek megfelelő színvonalú művelése, és felaprózódásának megakadályozása érdekében. Így a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem lenne megkerülhető azzal a különbséggel az általános szabályokhoz képest, hogy ha nincsen az örökhagyónak olyan törvényes örököse, aki megfelelne az elemzett korlátoknak, akkor a földműves kategóriájának meg nem felelő örökös öröklését is hagyja jóvá vizsgálata után a hatóság azzal, hogy mindenképpen csak egy személy örökölje a földet az örököstársak közül a többiek örökrészének megváltása mellett. Azzal kapcsolatosan, hogy ki legyen ez az

2013, 15-28.o.

³⁶ Fftv. 36. § (1) d). A földforgalmi törvény alkalmazásában közeli hozzátartozó a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbecfogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbecfogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér. (Fftv. 5. § 13.).

³⁷ Orosz Árpád: A Földforgalmi törvény ejtette sebek a Ptk. végintézkedésen alapuló öröklési szabályain, *Közjegyzők Közlönye*, 2015/5, 75.o.

³⁸ Fftv. 34. § (2)-(3). bek.

³⁹ Lásd még: Bobvos Pál: A földforgalom hatósági engedélyezés alá eső tulajdonszerzési jogcímei, in: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei* (szerk.: Bobvos Pál – Hegyes Péter), Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015, 61-67.o.

örökös, érdemes lenne kialakítani egy szempontrendszert, ami alapján a földhöz legközelebb álló örökös örökölné természetben a földet, melynek részletes kidolgozására jelen tanulmány keretei között nem vállalkozunk.

3. Következtetések

Amint láthattuk, azáltal, hogy a jogalkotó kivette a földforgalmi törvény hatálya alól a föld tulajdonjogának törvényes öröklés útján történő megszerzésének esetét, ezen jogcímén történő tulajdonszerzés esetén a mezőgazdasági föld a többi vagyontárggyal fog egy tekintet alá esni, nem vonatkoznak rá speciális szabályok. Így nagyobb az esélye annak is, hogy nem megfelelően fog történni azok megművelése. A korábbi magyar öröklési jogi szabályozásban is láthattunk már arra példát, hogy bizonyos vagyontárgyakat a jogalkotó kivett az általános öröklési szabályok hatálya alól, és speciális szabályokat állapított meg rájuk nézve, mely szabályok az adott tárgy sajátos jellegét vették figyelembe, az alapján határoztak meg különleges rendelkezéseket rájuk vonatkozóan.

Véleményünk szerint a termőföldnek, mint az ország rendkívül jelentős természeti erőforrásának megőrzése érdekében mindenképpen szükség lenne specialitások meghatározására a földek törvényes öröklése kapcsán is. Alapvetően a legnagyobb problémának azt tartjuk, hogy a törvényes öröklés következtében, ha többen örökölnék az örökhagyó után, felaprózódnak a földek, és sok életképtelen kisbirtok alakul ki, erre megoldást jelenthetne, ami több európai ország szabályozásában is megfigyelhető, vagyis hogy egy örökös öröklé természetben egyben a földterületet, a többi örököstársat pedig pénzben kell kielégítenie. De a birtokminimum intézménye is elgondolkodtató, bár az előbbi szabály hiányában ekkor is részekre osztódna a föld több örökös esetén, de legalább létezne egy olyan alsó határ a mezőgazdasági föld nagyságára vonatkozóan, amely alá egyik föld területe sem süllyedhetne.

Véleményünk szerint a végintézkedésen alapuló öröklésre és a törvényes öröklésre vonatkozó szabályoknak közelíteni kellene egymáshoz, hiszen a végintézkedés útján történő öröklésre néhány eltéréssel, de alapvetően vonatkoznak a földforgalmi törvény szabályai, míg a törvényes öröklésre nem. Javaslatunk az lenne, hogy a törvényes öröklés szabályozása során is figyelembe kellene venni a mezőgazdasági föld sajátos jellegét, és alkalmazni kellene a földtulajdonszerzés korlátait ennek során is, természetesen a törvényes öröklés szabályaihoz igazítva. Mindezen speciális szabályok kialakítását akár a jövőben megszületendő üzemszabályozási törvényben, vagy esetlegesen egy földöröklési törvényben is meg lehetne tenni.
