

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

## **A termőföld megszerzésének feltételei**

**Szerző: dr. Szendrák Dominika**

**Gyöngyös, 2017. február 28.**

## I. Bevezetés

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény Magyarországnak az Európai Unióhoz történő csatlakozása előtti időszakban lépett hatályba. Ezen törvény legfontosabb célkitűzése az volt, hogy a politikai, gazdasági rendszerváltás során a földtulajdoni, földhasználati viszonyok átalakításával a mezőgazdaságban a magántulajdon váljon meghatározóvá, a magántulajdonba került termőföld használata, hasznosítása és forgalma elsősorban a kialakuló piacgazdaságba bekapcsolódni képes hazai gazdaságok megerősödését segítse elő, ugyanakkor a külföldi magán- és jogi személyeket kizárta abból a lehetőségéből, hogy a termőföld és a védett természeti terület tulajdonjogát megszerezzék.

Miután Magyarország csatlakozott az Európai Unióhoz, a 2010/792/EU bizottsági határozat tízéves átmeneti időszakot biztosított Magyarországnak számára, hogy a földszerzésről szóló jogszabályt az uniós joggal összhangba hozza. Ezen átmeneti időszak 2014. április 30-án lejárt, így 2014. május 1-jétől az e területre vonatkozó magyar jogszabályoknak teljes mértékben összhangban kellett állniuk az uniós joggal. A termőföldekre vonatkozó korábbi tulajdonszerzési tilalmakat és korlátozásokat Magyarország legfeljebb 2014. április 30-ig (földmoratórium) volt jogosult fenntartani, ezért az uniós polgárokra nézve szigorúbb szabályokat előíró tulajdonszerzési korlátozásokat, a hazai földtulajdoni, földhasználati viszonyokat újra kellett gondolni, azokat a Nemzeti Vidékfejlesztési Stratégiában megfogalmazott törekvésekkel összhangba kellett hozni és a közösségi normákhoz is illeszkedő szabályozást kellett kialakítani. Eddig az időpontig volt lehetőség arra, hogy a földpiac intézményrendszere átalakításra kerüljön úgy, hogy egységes feltételrendszer alakuljon ki a földszerzés vonatkozásában.<sup>1</sup>

A földmoratórium lejáratát jelentette, hogy ettől az időponttól kezdődően a tagállamok földművesei is a magyar földművesekre irányadó szabályok szerint vásárolhatnak termőföldet Magyarországon. A Földforgalmi törvény erre tekintettel olyan szabályozást vezetett be, mely szerint egyrészt a földszerzőnek meg kell felelnie a földműves kritériumainak, másrészt amellyel a hazai egyéni és családi kis- és középbirtokok válhatnak meghatározóvá a piacon.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény indokolása, Általános indokolás, Complex Jogtár továbbiakban: Földforgalmi tv. indokolása)

<sup>2</sup> <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91l> (2017.02.21)

A fenti folyamat eredményeképpen 2013. december 15. napján hatályba lépett a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket is tartalmazó jogszabály, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. (továbbiakban: Földforgalmi tv.), amely rendelkezik arról, hogy kik és milyen feltételek fennállása esetén szerezhettek földtulajdont.

A föld tulajdonjoga meghatározott személyek által, meghatározott módon, illetőleg meghatározott mértékben szerezhető meg. Ezeknek a feltételeknek az ismertetésére kerül sor a következőkben.

## **II. A törvény által szabályozott ingatlanok köre, mi minősül termőföldnek?**

Ahhoz, hogy a tanulmány címeként is feltüntetett kérdésre választ kapjunk, először azt kell meghatározni, hogy mi is minősül termőföldnek.

A Földforgalmi tv. hatálya főszabályként kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre, azonban ekörben három kivételt is állít a törvény. Az első kivétel a védett természeti területnek minősülő föld, melyre a Földforgalmi tv. rendelkezéseit a természet védelméről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, a második kivétel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti erdő, valamint erdőgazdálkodási célt közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő föld, melyre a Földforgalmi törvény rendelkezéseit az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, továbbá az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni. A harmadik kivétel a Nemzeti Földalapba tartozó föld, mely vonatkozásában a Földforgalmi tv. rendelkezéseit a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.<sup>3</sup>

Ha a Földforgalmi tv. másként nem rendelkezik, a tanyára a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, kivéve, ha a tanyán található lakó- és gazdasági épület használati jogát önállóan, a tanyához tartozó föld nélkül szerzik meg.

A Földforgalmi tv. azt is meghatározza, hogy mi minősül mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek. Eszerint a föld fekvésétől (belterület, külterület, zárkert) függetlenül valamennyi olyan földrészletet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep),

<sup>3</sup> 2003. évi CXXII. törvény 2-3. § (továbbiakban Földforgalmi tv.)

nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földnek kell tekinteni.<sup>4</sup>

Annak eldöntése során, hogy az adott földterületre kell-e alkalmazni a Földforgalmi tv. rendelkezéseit, a földrészletek földhivatal által bejegyzett művelési ágát kell alapul venni, melyet a tulajdoni lap I. része tartalmaz. A törvény tárgya, azaz a föld fogalma a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágakon alapul. Ennek az az indoka, hogy nincs az ingatlan-nyilvántartásnál megbízhatóbb hatósági nyilvántartás, melyre a földügyi jogi szabályozás alapjait biztonsággal építeni lehetne. A földhivatalok a mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeket szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, erdő, fásított terület, nádas vagy halastó művelési ágban, míg a nem mezőgazdasági művelés alatt álló területeket egységesen „kivett” elnevezéssel tartják nyilván.<sup>5</sup>

A Földforgalmi tv. a művelési ágak közül elhagyta a halastavat, mely jellegét tekintve inkább szolgál az állattartás helyéül, és nem tekinthető mezőgazdasági művelés alatt álló területnek, ezért a halastavak fekvésüktől függetlenül, forgalmi szempontból nem minősülnek mező- és erdőgazdasági földnek.

A Földforgalmi tv. rendelkezéseit mind belterületen mind külterületen alkalmazni kell, azonban belterületen a mezőgazdasági hasznosításúként nyilvántartott földrészletek száma csekély, mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény alapján a település belterületének egy hektárnál kisebb földrészleteit művelés alól kivett területként kell nyilvántartani, amelyekre így a Földforgalmi tv. előírásai nem alkalmazhatóak.<sup>6</sup>

Összefoglalva tehát, első lépésként meg kell bizonyosodnunk arról, hogy az adott terület termőföldnek minősül-e, ezt pedig akként tehetjük meg, hogy a Járási Hivatalok Földhivatali Osztályán az ingatlan-nyilvántartásból megbizonyosodunk arról, hogy az adott területnek mi a

<sup>4</sup> Földforgalmi tv. 5. § 17. pont

<sup>5</sup> Orlovits Zsolt - dr. Kovács László - dr. Csegődi Tibor László - dr. Battay Márton Balázs - dr. Cseszlai István - Gyórfy Balázs: Földforgalmi szabályozás Gyakorlati Kézikönyv, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kiadványa, 2015. (továbbiakban Gazdálkodói Kézikönyv) 2-3.o.

<sup>6</sup> Gazdálkodói Kézikönyv) 3.o.

művelési ága. Ha a művelési ág alapján termőföldnek minősül, akkor lehet tovább lépni a következő - személyi feltételek - pontra. Amennyiben a terület nem minősül termőföldnek, úgy nem a Földforgalmi tv., hanem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) Ötödik könyvének rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **III. Ki szerezheti meg a föld tulajdonjogát?**

Miután megállapítottuk azt, hogy az a föld, amit megszerezni kívánunk, a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik, a következő lépés annak tisztázása, hogy jogosultak vagyunk-e annak a tulajdonjogát megszerezni.

A földszerzésre jogosult személyek különböző csoportjait tudjuk megkülönböztetni, a Földforgalmi tv. alapján a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg. <sup>7</sup>

#### **1. Természetes személyek**

Az, hogy ki minősül belföldi természetes személynek és tagállami állampolgárnak a Földforgalmi tv. az értelmező rendelkezései között rögzíti. Ez alapján belföldi természetes személy a magyar állampolgár, tagállami állampolgár pedig az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára, ide nem értve a belföldi természetes személyt. <sup>8</sup>

A külföldi természetes személyek, vagyis a nem tagállami állampolgárok, esetében a korlátozás továbbra is fenntartható, így akik ebbe a körbe tartoznak, továbbra is csak kivételesen szerezhhetnek termőföld tulajdont. <sup>9</sup>

#### **2. Jogi személyek**

<sup>7</sup> Földforgalmi tv. 10. §

<sup>8</sup> Földforgalmi tv. 5. § 2. pontja, 24. pontja

<sup>9</sup> Földforgalmi tv. 5. § 15. pontja

Gazdasági társaság nem szerezhethet földtulajdont. A Földforgalmi tv. azonban egyes jogi személy típusok számára - azok sajátosságára tekintettel - mégis biztosította a föld tulajdonjogának e megszerzésének a lehetőséget.

Ezen jogi személyek, illetve szerzőismódotok:

- a magyar állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében,
- a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,
- jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló külön törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,
- a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára.<sup>10</sup>

A különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy - ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét - a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint, vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett, tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezhetheti meg.<sup>11</sup>

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény hatályba lépését megelőzően egy rövid átmeneti időszakban jogi személyek számára ugyan lehetőség nyílt termőföld tulajdonjog szerzésre, azonban a jelenleg hatályos rendelkezések szerint - a törvényben foglalt kivételektől eltekintve - jogi személy nem szerezhethet földtulajdont.

<sup>10</sup> Földforgalmi tv. 11. §

<sup>11</sup> Földforgalmi tv. 9. § (1)-(2) bekezdés

#### IV. A megszerezhető terület nagysága, milyen korlátai vannak a földszerzésnek?

Miután tisztáztuk, hogy megfelelünk a Földforgalmi tv. személyi feltételeinek, a következő lépés annak tisztázása, hogy az adott termőföldnek megszereshetjük-e a tulajdonjogát, vagy valamilyen korlátozás alá esünk. Ennek körében meg kell határozni, hogy mi minősül földszerzési maximumnak illetve birtokmaximumnak.

##### **1. Földszerzési maximum**

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szeresheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.<sup>12</sup>

A földműves, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, aki a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szeresheti meg.<sup>13</sup>

A földszerzési 300 hektáros maximum bizonyos esetekben túlléphető. Ennek első feltétele az, hogy a tulajdonos szerző személynek 2014. május 1. napján legyen saját tulajdonú földterülete. Ha ezt a területet kisajátítják, akkor a kártalanítási összegből vásárolt földterületre nem vonatkozik a korlátozás. Ez abban az esetben is fennáll, ha a föld közös tulajdonát kívánják megszüntetni. A közös tulajdon megszüntetésének különböző módzatai ismertek. Ezek közé tartozik a természetbeni megosztás, az egyik fél általi megvásárlás, közös értékesítés lehetősége. A törvény a földszerzési maximum meghaladására annak a félnek ad lehetőséget, aki a közös tulajdon megszüntetése során földterületet szerez, tehát az ellenértékből vásárolt földterületre továbbra is vonatkoznak a korlátok. A földszerzési maximum túllépésére lehetőséget adó harmadik speciális esetkör pedig az, amikor a termőföldön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetése során kerül valamelyik félnek a tulajdonába a földterület. Eltérő szabályok vonatkoznak a részarány-tulajdon megszerzésére is. A földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a

<sup>12</sup> Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés

<sup>13</sup> Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdés



szerző fél tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem lehet több mint 300 hektár.<sup>14</sup>

## **2. Birtokmaximum**

A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a következő bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).<sup>15</sup>

Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).<sup>16</sup>

A birtokmaximum szabálya a földterület bármilyen jogcímen történő használatát is magába foglalja. Ehhez képest, aki állattartó telepet üzemeltet, illetőleg szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállításával foglalkozik 1800 hektár birtokmaximumra jogosult (kedvezményes birtokmaximum). A birtokmaximum 1800 hektár területnagyság mértékig állhat fenn mezőgazdasági termelőszervezet esetén akkor is, ha a tag tagsági viszonya legalább egy éve fennáll és a tag tulajdonában levő termőföld használatára jogosult.<sup>17</sup>

Állam, bevett egyház, egyház belső jogi személye, jelzálog-hitelintézet, települési (kerületi) önkormányzat esetében nincs sem földszerzési, sem birtokmaximum.

A tulajdonszerzési jogosultság feltételeit is meghatározza a jogszabály, mely a múlttra, a jelenre és a jövőre vonatkozó feltételek fennállását kívánja meg. Egyrészt feltétel, hogy a szerző féllel szemben öt éven belül nem került sor annak megállapítására, hogy szerzési korlátozás

<sup>14</sup> <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9nyr%C5%91l> (2017.02.21)

<sup>15</sup> Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdés

<sup>16</sup> Földforgalmi tv. 16. § (3) bekezdés

<sup>17</sup> <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9nyr%C5%91l> (2017.02.21)

megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (pl. zsebszerződés), másrészt feltétel, hogy ne legyen földhasználati díjtarozása, harmadrészt pedig vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Ez utóbbi feltételek fennállását meghatározott alaki formában tett nyilatkozattal kell igazolni illetőleg vállalni. Ha a szerző fél olyan földterület tulajdonjogát kívánja megszerezni, amely harmadik személy használatában áll (pl. haszonbérlet áll fenn rajta), akkor a használatra kötött szerződésben megjelölt időtartam lejártát követően kell a hasznosítási kötelezettségének eleget tenni, azzal, hogy egyébként a használat időtartama az eredeti lejáratú időponthoz képest nem módosítható, tehát pl. a már fennálló haszonbérleti szerződés nem hosszabbítható meg.<sup>18</sup>

A Földforgalmi tv. által megállapított földszerzési és birtokmaximumok meghatározásával a gyakorlatban a termelőségvetkezetek kerülnek lehetetlen helyzetbe, hiszen azzal, hogy a Földforgalmi törvény meghatározta a korlátokat, záros határidőn belül olyan helyzetbe kerülnek, hogy semmilyen jogcímen nem kerülhet a szövetkezetek használatába termőföld.

A mezőgazdasági termelőségvetkezetek a korábbi szabályozás szerint sem szerezhették meg termőföld tulajdonjogát, azonban a jelenlegi szabályozás szerint a szövetkezetek használatában álló termőföld mennyisége az 1200 hektárt nem haladhatja meg. A szövetkezetek, mint haszonbérletők, hosszú távú - 5-20 évre megkötött - haszonbérleti szerződések alapján használják és művelik a termőföldeket. A gyakorlati probléma abban áll, hogy a szövetkezetek a haszonbérleti szerződések lejártával (megszűnésével) nem fognak tudni újabb haszonbérleti szerződések kötni, tekintettel arra, hogy a használatukban álló termőföld mennyisége eléri, sőt sok esetben már meg is haladja az 1200 hektár nagyságot. Ennek megoldására a gyakorlatban még nem alakult ki egységes álláspont.

<sup>18</sup> <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9nyr%C5%91l> (2017.02.21)

## V. Ki lehet földműves?

A tanulmányban több alkalommal is említettem és maga a törvény is sokszor említi a földműves kifejezést, így ahhoz, hogy teljes képet kapjunk a termőföldek megszerzéséről, annak feltételeiről mindenképpen meg kell határozni, hogy ki minősül földművesnek.

A Földforgalmi tv. definíciója alapján földműves Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki a Földtörvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

1. 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
2. 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 közreműködésként végzi.<sup>19</sup>

2017. január 1-jén lépett hatályba az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, melynek V. fejezete határozza meg azt, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerzési képesség igazolását milyen formában lehet megtenni, ami alapján lehet még megállapítani, hogy ki minősül földművesnek.

Eszerint a kormányhivatal az ügyfél erre irányuló kérelmére, valamint a bíróság vagy közjegyző megkeresésére hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az ügyfél földművesnek minősül vagy a Földforgalmi tv. 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát megszerezheti, továbbá megfelel a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak, és nem állnak fenn a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontjában foglalt elutasítási feltételek.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Földforgalmi tv. 5. § 7. pont

<sup>20</sup> Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 27. §

## VI. Hogyan lehet a föld tulajdonjogát megszerezni?

A következő lépés annak meghatározása, hogy milyen formában kívánjuk a föld tulajdonjogát megszerezni.

A Földforgalmi tv. hatálya a föld tulajdonjogának - ide értve az aranykorona értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is - bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed. Kivételt képez ez alól a törvényes örökléssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árveréssel történő tulajdonszerzés, melyekre nem vonatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény tiltó és korlátozó rendelkezései. Speciális előírások vonatkoznak a cserével, illetőleg az ajándékozással történő tulajdonszerzésre.

A tanulmányban a gyakorlatban leginkább előforduló szerzési módok ismertetésére kerül sor.

### **1. Adásvétel**

Az egyik leggyakoribb termőföldtulajdon szerzési mód az adásvétel. Az adásvételi szerződésben a Ptk. 6:215. §-ában meghatározottakon túl a termőföld adásvétele esetén több speciális nyilatkozatnak is szerepelnie kell.

Így a szerződésben az eladót célszerű nyilatkoztatni arról, hogy az átruházásra kerülő termőföld vonatkozásában van vagy nincs földet használó földműves, hiszen a Magyar Államot követően a földet használó földművest illeti meg az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási jog. Az adásvételi szerződésben a vevő nyilatkozik arról, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján fennáll-e, illetve amennyiben az elővásárlási joga fennáll, akkor a felek az adásvételi szerződésben rögzítik, hogy az elővásárlási jogosultsága mely jogszabályhely alapján áll fenn. (pl. helyben lakó, vagy helyben lakó szomszéd).

Az adásvételi szerződésben az alábbi kötelező nyilatkozatoknak szükséges szerepelnie:

A vevőnek a szerződés aláírásával vállalnia kell azt, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.<sup>21</sup>

A vevőnek a szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkoznia kell arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

A vevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének a huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá az adásvételi szerződéssel megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár, és hogy tulajdonszerzése a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik.<sup>22</sup>

A földhasználónak a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

A Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen (pl. Ptk. alapján a tulajdonostársakkal, vagy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (továbbiakban: Hegyközségi tv.) alapján a szőlőszomszédokkal), illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés

<sup>22</sup> Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdés

<sup>23</sup> Földforgalmi tv. 21. §

A Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.<sup>24</sup>

## **2. Ajándékozás**

A Ptk. 6:235. §-a szabályozza az ajándékozási szerződést, melyben az adásvétel szabályaira utal vissza, mely szerint az ajándékozás olyan ingyenes szerződés, amely a két fél akarategységével jön létre és az ajándékozó vagyonának rovására térítés nélkül meghatározott ingó vagy ingatlan dolgot, jogot vagy követelést juttat a megajándékozottnak. A Földforgalmi tv. speciális szabályokat ír elő ezen szerződés vonatkozásában.<sup>25</sup>

A föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni.<sup>26</sup>

A törvény csak a törvényes öröklést veszi ki a korlátozások alól. Ha végintézkedés alapján történik az öröklés (pl. végrendelet útján), arra nem vonatkozik a korlátozás alóli kivétel. Fontos azt is kiemelni ennél a földszerzési módnál, hogy itt nem érvényesülnek a földszerzési és birtokmaximumok.

Ajándékozási szerződés megkötése esetén a szerződésben célszerű rögzíteni, hogy a felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 12.§ (2) bekezdése alapján föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni, valamint, hogy a felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdése értelmében a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásáról szóló szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> Földforgalmi tv. 7. §

<sup>25</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:235. §

<sup>26</sup> Földforgalmi tv. 12. § (2) bekezdés

<sup>27</sup> Földforgalmi tv. 12. § (2) bekezdés

Az ajándékozási szerződést nem kell kifüggeszteni a települési önkormányzat hirdetőtáblájára, és a szerződés hatósági jóváhagyáshoz sem kötött. Az ajándékozási szerződésben ugyanazon - 1. pontban írt - kötelező nyilatkozatokat meg kell tennie a megajándékozottnak, mint amelyeket a vevőnek.

### **3. Csere**

A Ptk. 6:234. §-a határozza meg a csereszerződés fogalmát, eszerint a csere dolog tulajdonjogának, követelésnek vagy jognak az átruházása nem pénz, hanem másik dolog tulajdonjoga, követelés vagy jog ellenében. A csere tárgya nemcsak azonos nemű szolgáltatás lehet: dolog tulajdonjogát el lehet cserélni egy követelésre, egy követelés átruházása egy jog ellenében pedig ugyancsak cserének minősül. A cserét a Ptk. az adásvételi szerződés szabályaira való utalással szabályozza akként, hogy mindkét felet a maga szolgáltatása vonatkozásában eladónak, a másik fél szolgáltatása vonatkozásában pedig vevőnek kell tekinteni.<sup>28</sup>

Ahogy a másik két szerződés esetében, a cserénél is speciális feltételeknek és nyilatkozatoknak kell szerepelnie a termőföld csereszerződésben. Csere esetében alapvető feltételként kell rögzíteni, hogy a csere tárgya kölcsönösen csak föld lehet. Emellett szükséges, hogy a csere tárgyat képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen feküdjön, vagy a cserepartnerek egyike helyben lakónak minősüljön, illetve a cserepartnerek egyikének a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen legyen, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.<sup>29</sup>

Kiemelendő, hogy a csereszerződést nem kell a települési önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni, azonban a szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. Egyebekben a cserélő partnereknek az adásvételi szerződésnél rögzített - 1. pontban írt - kötelező nyilatkozatokat szükséges megtenniük a csereszerződésben is.

<sup>28</sup> Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Szerkesztette: Gárdos Péter / Vékás Lajos, Complex Jogtár (továbbiakban: Ptk. Nagykommentár)

<sup>29</sup> Földforgalmi tv. 12. § (1) bekezdés

## VII. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje

Az adásvételi szerződés megkötése esetén további korlátozás is felmerülhet, hiszen ha a fenti feltételek mindegyikének meg is felelünk, a szerződést minden fél aláírta, akkor is előfordulhat, hogy nem mi szerezzük meg az adott termőföld terület tulajdonjogát, mert vannak elővásárlásra jogosultak is, akik elővásárlási jogukkal élve a tulajdonjogot megszerezhetik.

Az elővásárlási jog a jogosult olyan hatalmassága, amelynél fogva a tulajdonos dolgát megveheti, ha a tulajdonos harmadik személynek akarja eladni azt. Ez a jogosultság a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza, a tulajdonos saját döntése alapján idegenítheti el a tulajdonában lévő dolgot, de a szerződési szabadságát korlátozza abban az értelemben, hogy nem választhatja meg szabadon szerződő partnerét, vagyis a dolgot nem adhatja el az általa kiválasztott vevőnek, hanem ugyanolyan feltételek mellett az elővásárlási jog jogosultjával kell szerződéses viszonyra lépnie.<sup>30</sup>

Az elővásárlási jogosultak sorrendje a következő:

1. Az államot elővásárlási jog illeti meg a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapelkező szerv gyakorolja.

2. A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében a földműves tulajdonostársnak elővásárlási joga van. Az elővásárlási jogosultság fennállásának bizonyítása történhet különösen: földműves igazolással, 15 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolattal.

3. Elővásárlási joga van a földet használó olyan földművesnek (ez alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a Földforgalmi törvény 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki)

1.) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

<sup>30</sup> Ptk. Nagykomentár



2.) aki helyben lakónak minősül, vagy

3.) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

4. A szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg. A hegybíró kérelemre igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az arra jogosult által került sor.<sup>31</sup>

Az erdőbirtokossági társulati tagot elővásárlási jog illeti meg a társulat tulajdonában, illetve használatában álló erdőterület eladása esetén. A társulati tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg.<sup>32</sup>

Az elővásárlási jog gyakorlásának rendjét az alapszabály határozza meg. A társulat elnöke kérelemre igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása az alapszabályban meghatározott módon, az arra jogosult által került sor.

5. Elővásárlási joga van az olyan földművesnek, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

6. Elővásárlási joga van az olyan földművesnek, aki helyben lakónak minősül.

7. Elővásárlási joga van az olyan földművesnek, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel

<sup>31</sup> A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20. § (2) és (3) bekezdés

<sup>32</sup> Az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény 30. § (2)-(3) bekezdés

tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Az elővásárlási jogosultság fennállásának bizonyítása történhet különösen: földműves igazolással, lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal.<sup>33</sup>

A 2. és 4-7. pontban meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- 1.) családi gazdálkodó, illetve gazdálkodó család tagja,
- 2.) fiatal földműves,
- 3.) pályakezdő gazdálkodó.

8. A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, melyet a tulajdonostársak végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatnak. (előárverezési jog)<sup>34</sup>

## VIII. Összefoglalás

Összefoglalva elmondható tehát, hogy ma Magyarországon 1 hektár nagyságú termőföldet belföldi természetes személy és tagállami állampolgár bármilyen korlátozás nélkül megszerezhet, azonban ennél nagyobb méretű termőföldet csak nagyon szigorú - jelen tanulmányban részletesen ismertetett - feltételek fennállása esetén, meghatározott módon lehet szerezni.

## Felhasznált irodalmak és jogszabályok jegyzéke

- Orlovits Zsolt - dr. Kovács László - dr. Csegődi Tibor László - dr. Battay Márton Balázs - dr. Cseszlai István - Győrffy Balázs: Földforgalmi szabályozás Gyakorlati Kézikönyv, szerkesztette: Orlovits Zsolt, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kiadványa, 2015.
- <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91l> (2017. 02. 21)
- <http://www.kormanyhivatal.hu/download/9/ac/81000/el%C5%91v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1sra%20jog-sultak%20sorrendje.docx> (2017.02.21.)
- Csehi Zoltán - Faludi Gábor - Gárdos István - Gárdos Péter - Grafl Fülöp Gyöngyi - Kemenes István - Kisfaludi András - Lábady Tamás - Lenkovics Barnabás - Menyhárd Attila - Orosz Árpád - Szeibert Orsolya - Székely László - Tőkey Balázs - Vékás Lajos - Weiss Emilia: Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Szerkesztette: Gárdos Péter - Vékás Lajos, Complex jogtár
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény indokolása, Általános indokolás, Complex Jogtár
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet
- A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény
- Az erdőbirtokossági társulatokról szóló 1994. évi XLIV. törvény
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény