

HORNYÁK Zsófia*
A végintézkedésen alapuló öröklés szabályai a mezőgazdasági
földforgalomban**

1. Bevezetés

Korábbi kutatásaink során a mezőgazdasági földekre vonatkozó törvényes öröklési renddel, vagyis inkább az arra vonatkozó speciális szabályok hiányával - mint a hazai földforgalmi szabályozás egyik neuralgikus pontja - foglalkoztunk.¹ Am jelen kutatásunk középpontjában a termőföld végintézkedési örökléssel történő megszerzése áll, különös tekintettel az ezzel kapcsolatosan felmerülő ellentmondásokra. Ezen cikk keretében egy jelenleg is folyamatban lévő hagyatéki eljárás alapján elemeznénk a kérdést, valamint az ennek kapcsán felmerülő problémákra, kérdésekre világítanánk rá.

2. A végrendelet hibái

A konkrét esetben az örökhagyó érvényes végrendeletet hagyott maga után, ám felmerült egy probléma az öröklés során, mely könnyen elkerülhető lett volna, amennyiben az örökhagyó végrendeletében máshogy fogalmaz. Ugyanis jelen esetben az örökhagyó tételesen felsorolta a tulajdonában álló földterületeket elhelyezkedés, helyrajzi szám, méret, aranykorona érték, művelési ág, tulajdoni lap szerinti sorszám, valamint a tulajdoni hányad megjelölésével. Ezen kívül még annyit fogalmazott meg a végrendeletben, hogy minden egyéb ingó, ingatlan, valamint résztulajdonát képező cégekben megtestesülő vagyonát a törvényes öröklési rend szerint a törvényes örökösei örököljék.

Ám a végrendelet kelte után területrendezés történt, amely után ugyanolyan értékű földekre terjedt ki az örökhagyó tulajdonjoga, de nem pontosan ugyanarra a területre, amit korábban a tulajdoni lap szerinti sorszámmal megjelölt a végrendeletében, és amit egészen halála napjáig elfelejtett átvezetni abban.

* dr. jur., tudományos segédmunkatárs, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Tanszék, e-mail: joghzs@uni-miskolc.hu

** A tanulmány a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Hivatal támogatásával (K120158 kutatási témapályázat keretében) az NKFI Alapból valósult meg.

¹ Lásd: Hornyák Zsófia: *Einige neuralgische Punkte des neuen Grundstückverkehrsgesetzes*, in: Stipta István (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar szekciókiadványa*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos szervezési és Nemzetközi Osztály, 2013, 117-121.; Hornyák Zsófia: *Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben*, in: Szabó Miklós (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar szekciókiadványa*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos és Nemzetközi Rektorhelyettesi Titkárság, 2016, 131-135.

Így viszont azokról a területekről, amelyek a végrendeletében szerepeltek, nem is rendelkezhetett volna, hiszen a halálakor nem terjedt ki rájuk a tulajdonjoga. Könnyen elkerülhető lett volna ez a probléma, ha az örökhagyó úgy fogalmazott volna, hogy *“minden tulajdonomban álló mező,- és erdőgazdasági hasznosítási föld vagyonomat X-re és Y-ra hagyom”*, hiszen a végrendelet keltének időpontjában az örökhagyónak nem volt a tulajdonában más földterület, mint amit a végrendeletében felsorolt, tehát a végakarata valóban erre vonatkozott. Így viszont, mivel néhány, a végrendeletben megnevezett föld a halálakor már nem állt a tulajdonában, és a helyettük megszerzett területekről pedig nem rendelkezett, így a törvényes örökösök is örökölnek a mezőgazdasági földterületeiből.

3. A tulajdonszerzés feltételei a mezőgazdasági földek végintézkedés alapján történő öröklése esetén

A hagyatékban található területek nagyobb részt erdő művelési ágba tartoznak, de található még rét és szőlő terület is a hagyatékban, tehát ezek a területek mind a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény)² hatálya alá tartoznak.

² Ennek elemzése kapcsán és az előzményeiről lásd: Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: Csák (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19.; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, in: *Agrár- és Környezetjog*, 2010/5, 20-31.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Roland Norer – Gottfried Holzer (szerk.): *Agrarrecht Jahrbuch – 2013*, Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 220-224.; Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: Smuk Péter (szerk.): *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013*, Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366.; Kapronczai István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerkesztési Egység, 2013, 79-92.; Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog*, 1997/12, 721-729.; Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről. *Geodézia és Kartográfia*, 2008/9, 13-22.; Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerkesztési Egység, 2013, 151-163.; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 187-197.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, 2002/10, 13-17.; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 93-110.; Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/9-10, 62-65.; Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: Vass János (szerk.): *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára*, Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170.; Zsuhár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, 2013/4, 23-24.

Érdemes megemlítenünk, hogy az új földforgalmi törvény kivette a hatálya alól a föld tulajdonjogának törvényes örökléssel történő megszerzésének esetét,³ ám a végintézkedésen alapuló öröklésre kiterjed a törvény hatálya. Emiatt a végintézkedés alapján történő tulajdonszerzésnél is szükség van a szerző fél nyilatkozatára,⁴ melyben vállalnia kell, 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, valamint hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.⁵

Amennyiben az örökös pályakezdő gazdálkodó, akkor még további kötelezettségei is vannak, nevezetesen kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a tulajdonszerzéstől számított egy éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított egy éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.⁶

Véleményünk szerint indokolatlan végintézkedési öröklésnél ezen nyilatkozatok megtétele, hiszen ha feltételhez kötjük az öröklésen alapuló tulajdonszerzést, akkor ha ezeket az örökös nem teszi meg, nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát, mely ellentétes az örökös végakaratóval, így a végrendekezési szabadság gátjává is válik.

Végintézkedési öröklés esetén előfordulhat, hogy földművesnek nem minősülő személyt⁷ nevez meg örökösének az örökös, náluk viszont elég erős korlátot állított fel a jogalkotó a megszerzhető terület nagyságára vonatkozóan.⁸ Főszabály szerint nem földműves belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerzeni kívánt föld

³ Földforgalmi törvény (Fftv.) 6. § (2)

⁴ Erről bővebben lásd: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás. *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az új földforgalmi törvényről. *Őstermelő*, 2013/4, 7-10.

⁵ Fftv. 13. § (1), 14. § (1), (2)

⁶ Fftv. 15. §

⁷ Azzal kapcsolatban, hogy ki minősül földművesnek lásd még: Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 121-135.; Raisz Anikó: Women in Hungarian Agriculture, in: Esther Muñiz Espada – Leticia Bourges (ed.): *Agricultura Familiar*, Madrid: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2014, 125-142.; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44-50.

⁸ Erről bővebben lásd: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 110-111.

területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Ez alól kivételt képez, ha a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.⁹ A földművesnek nem minősülő közeli hozzátartozóknál a földművesekre irányadó általános földszerzési maximumot kell figyelembe venni, vagyis ők 300 hektár mértékig szerezhetik meg a mezőgazdasági föld tulajdonjogát.¹⁰ Természetesen öröklés esetén is figyelembe kell venni ezeket a korlátokat és az 1 hektáros, vagy adott esetben a 300 hektáros földszerzési maximumot nem lépheti túl az örökös tulajdonában lévő összes föld – tehát a már korábban meglévő és az öröklés útján megszerzett földek – együttes területnagysága.

4. Hatósági jóváhagyás a végintézkedési öröklés kapcsán

Mivel eltérő rendelkezéssel nem találkozunk, így a föld tulajdonjogáról végintézkedéssel történő rendelkezés esetén is szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.¹¹ Ez alól kivételt jelent, ha az örökös közeli hozzátartozója az örökgyónak.¹² Am végintézkedési öröklés esetén vannak bizonyos eltérések a föld tulajdonjoga megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban. Az egyik ilyen, hogy a közjegyző fogja megküldeni a végintézkedést a hagyatéki eljárás keretében a föld tulajdonjogának megszerzését illetően jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Ebben az eljárásban az eladó alatt az örökgyót, a vevő alatt az örököszt kell érteni.

A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Különbség még az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásához¹³ képest, hogy az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közölni fogja a közjegyzővel is.

⁹ Fftv. 10. § (2), (3)

¹⁰ Fftv. 16. § (1)

¹¹ Fftv. 7. § (1)

¹² Fftv. 36. § (1) d). A földforgalmi törvény alkalmazásában közeli hozzátartozó a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér. (Fftv. 5. § 13.) Tehát a jogeset szerinti két végrendeleti örökös nem minősül közeli hozzátartozónak, így az ő tulajdonszerzésükhöz szükséges a hatóság jóváhagyása.

¹³ A hatósági jóváhagyásról bővebben lásd: Jani Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: Ágoston Eszter Ildikó (szerk.): *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban*, Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, akkor a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.¹⁴ Ez szintén ellentétes a végintézkedési szabadság elvével, hiszen így az örökös végakarata nem fog érvényesülni.

A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzése esetén az eljárásban is érvényesülnek bizonyos speciális szabályok. A közjegyző a végintézkedés megküldése nélkül is megkeresheti a mezőgazdasági igazgatási szervet. Ez esetben a közjegyző megkeresésének tartalmaznia kell a végintézkedéssel érintett föld tekintetében az örökösnek a közjegyző rendelkezésére álló adatait.¹⁵ Az eljárás a közjegyző megkeresésének a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik, az ügyintézési határidő pedig 30 nap – amely rövidítést jelent a hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog megszerzésére vonatkozó eljárásban általánosan meghatározott 60 napos ügyintézési határidőhöz képest –, ám a 30 napos határidő kivételesen indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.¹⁶ A mezőgazdasági igazgatási szervnek azt is vizsgálnia kell, hogy a hagyaték átszállása nem eredményezné-e a tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a vizsgálat eredményeként hatósági bizonyítványt ad ki a megkereső közjegyzőnek, amennyiben a tulajdonszerzéshez szükséges feltételek fennállnak,¹⁷ tehát ebben az esetben nem önálló határozatot fog kiállítani a jóváhagyásról, és záradékkal sem kell ellátnia a végintézkedést, szemben az adásvételi szerződés jóváhagyásával.¹⁸

5. Az örökség visszautasítása

A Polgári Törvénykönyvről szóló, 2013. évi V. törvény mindösszesen egy szakaszában találkozunk földdel kapcsolatos öröklési szabállyal, nevezetesen a 7:89. §-ában, mely az örökség visszautasításáról szól.¹⁹ Az örökösnek lehetősége van arra, hogy az örökség megnyílásakor a teljes örökségét visszautasítsa függetlenül attól, hogy pontosan mi található abban, viszont főszabály szerint ezt csak úgy teheti meg, hogy egyben az egészet utasítja vissza.

Ám ha mezőgazdasági termelés célját szolgáló föld, hozzá tartozó berendezés, felszerelési tárgy, állatállomány vagy munkaeszközök találhatóak az örökségében, akkor ezeket külön is visszautasíthatja úgy, hogy az örökségének többi részét megkapja, amennyiben nem foglalkozik hivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel.

¹⁴ Fftv. 34. §

¹⁵ Személyazonosító adatok, állampolgárság, lakcím.

¹⁶ 2013. évi CCXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (Fétv.) 41. §

¹⁷ Fétv. 42. §

¹⁸ Fftv. 30. § (1)

¹⁹ Erről lásd még: Jakab Nóra – Szilágyi János Ede: New tendencies in connection with the legal status of cohabitantes and their children in the agricultural enterprise in Hungary, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 52-57.

Ezzel a törvény egy lehetőséget biztosít, hogy a mezőgazdasági földet és a hozzátartozó eszközöket esetlegesen egy hivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó örökös kapja meg. Azonban ha az örökös az öröklés megnyílása után a visszautasítás jogáról kifejezetten vagy hallgatólag lemondott, az örökséget többé nem utasíthatja vissza.²⁰

6. Hagyatéki hitelezői igény

Érdemes még megemlítenünk a hagyatéki hitelezői igény kérdését, ugyanis azokat a hagyatéki hitelezőket, akik bejelentették követelésüket, a közjegyző köteles a hagyatéki tárgyalásra megidézni. A hagyatéki tárgyaláson az örökösöknek nyilatkozniuk kell ezekre az igényekre, ha elismerik azokat, akkor lehetőség van arra, hogy egyezséget kössenek. Az egyezés keretében az örökösök akár az örökségük egy részét is átruházhatják a hagyatéki hitelezőkre a hitelezői igény kielégítése érdekében,²¹ és amennyiben ez a rész épp mezőgazdasági földet tartalmaz, akkor szintén szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására. Még mielőtt a közjegyző jóváhagyná az egyezséget, megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet annak érdekében, hogy a szerző fél esetén a földforgalmi törvény tulajdonszerzési feltételei fennállnak-e.²²

A tárgyalt esetben az örökhagyó végrendeletében a korábbiakban felsorolt földjei örököseként egyetlen még élő testvérének két gyermekét nevezte meg. Minden egyéb vagyont pedig a törvényes örökösei öröklik a törvényes öröklési rend alapján. Az előbbieken kifejtettek miatt viszont nem a végrendeleti örökösök fognak örökölni két kisebb földterületet az örökhagyó földjei közül, amit alapvetően az örökhagyó nekik szánt volna. A hagyatéki tárgyalásról szóló jegyzőkönyv is alátámasztja azonban azt, hogy az örökhagyó testvére nyilatkozott arról, hogy az örökhagyó felesége halálától (1985) az ő gyermekei, tehát a végrendeleti örökösök gondozták az örökhagyót és minden költségét viselték, a törvényes örökösök pedig nem foglalkoztak vele. Ezért a hagyatéki eljárás során a törvényes örökösökkel szemben a két végrendeleti örökös hagyatéki hitelezői igényt jelentett be a gondozásért 100.000-100.000 Ft értékben, mely egyébként körülbelül megfelel a két említett földterület értékének, és ezen igényük kielégítéseként a két földterület tulajdonjogát kívánják megszerezni.

A törvényes örökösök elismerték a hagyatéki hitelezői igényt, és hajlandóak voltak a törvényes öröklés alá eső mezőgazdasági földterületeket átruházni a végrendeleti örökösökre a hagyatéki hitelezői igény kielégítése fejében. Ezzel a felek egyezséget is kötöttek, majd a következő lépés a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen esetben a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Megyei Földhivatali Osztályának – megkeresése volt a jóváhagyás kiadása céljából. Jelenleg itt tart az eljárás.

²⁰ A visszautasítás jogáról való lemondásnak kell tekinteni az örökség olyan birtokbavételét vagy a hagyatékra vonatkozó egyéb olyan cselekményt, amelyből az örökösnek az örökség elfogadására irányuló kétségtelen akarata tűnik ki. Lemondásnak minősül az is, ha az örökös a közjegyző által – bármely érdekelt kérelmére – kítűzött határidő alatt nem tesz az örökséget visszautasító nyilatkozatot. (Ptk. 7:90. § (2))

²¹ Visegrádi Ágnes: Az örökös felelőssége a hagyatéki tartozásokért, *Magyar Jog*, 2015/7-8, 430.

²² Fétv. 21.§ (1)

Mivel ennek az egyezségnek a célja gyakorlatilag az örökhatározó akaratának az érvényre juttatása, hiszen erre az egyezségekre az örökhatározó végrendeletének pontatlansága miatt volt szükség, ezért itt is nyomtatékosítanunk szükséges – hasonlóan a korábban már a hatósági jóváhagyás kapcsán kifejtettekkel –, hogy a hatósági jóváhagyás intézménye korlátozza a végintézkedési szabadságot.

7. Az osztályos egyezség

Bár a tárgyalt jogeset kapcsán ez a kérdés nem merült fel, de mindenképpen érdemes megemlíteni a téma szempontjából, hogy az örökösöknek lehetőségük van arra is, hogy osztályos egyezséget kössenek a hagyatéki eljárás keretében, mely abban az esetben, ha mezőgazdasági föld található a hagyatékban, azzal egészül ki, hogy itt is szükség lesz a hatóság jóváhagyására, amennyiben végintézkedésen alapuló örökösök kötnek egyezséget. Am mielőtt a közjegyző az egyezséget megküldené a mezőgazdasági igazgatási szervnek, ő maga megvizsgálja, hogy az egyezség nem ütközik-e jogszabályba, amennyiben megállapítja, hogy a szerző fél szerzőképessége nem áll fenn, akkor a közjegyző a hatóság megkeresése nélkül, az öröklés rendje alapján adja át a hagyatékot az osztályos egyezségekre tekintet nélkül.²³ Am ha úgy ítéli meg, hogy az egyezség nem sérti a jogszabályi rendelkezéseket, akkor az egyezség megkötését követően, de még az egyezség közjegyzői jóváhagyása előtt megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet, aki megvizsgálja, hogy a szerző fél tulajdonszerzésének a földforgalmi törvény szerinti feltételei fennállnak-e.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a vizsgálat eredményeként hatósági bizonyítványt ad ki a tulajdonszerzés földforgalmi törvény szerinti feltételeinek fennállásáról. Azonban ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, az egyezség semmis és nem hagyható jóvá.²⁴ A közjegyző a hatóság döntését követően hozza meg hagyatékátadó végzését.²⁵ Ahogy említettük, ezen szabályok a végintézkedésen alapuló örökösök közötti osztályos egyezség esetében állnak fenn, érdekes kérdést vet fel viszont az az eset, ha csak törvényes örökösök, vagy esetleg törvényes és végrendeleti örökösök vegyesen kötnek egyezséget. Ilyenkor vajon szükség van-e a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására? Egyetértve Bobvos Pállal²⁶ úgy gondoljuk, hogy mivel a törvényes öröklést, mint tulajdonszerzési jogcímet a jogalkotó kivette a földforgalmi törvény hatálya alól, így amennyiben kizárólag törvényes örökösök kötnek egyezséget, abban az esetben nincs szükség a hatóság vizsgálatára, de ha már a törvényes örökösök mellett végintézkedésen alapuló örökösök is, vagy kizárólag csak ők kötnek egyezséget, akkor szükség van az igazgatási szerv megkeresésére.

²³ 2010. évi XXXVIII. törvény, a hagyatéki eljárásról 94. § (1)

²⁴ Fétv. 21. § (1)-(5)

²⁵ Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015, 66.

²⁶ Bobvos Pál – Hegyes Péter, 66.

8. A végintézkedési szabadság

A Ptk. az öröklés kapcsán egyik fő elvként kimondja a végintézkedés szabadságát,²⁷ mely szerint az örökhagyó a halála esetére vagyonáról vagy annak egy részéről végintézkedéssel szabadon rendelkezhet.²⁸ Ebből az elvből következik az is, hogy amennyiben az örökhagyó végintézkedés keretében rendelkezett a vagyonáról, akkor ez alapján történik az öröklés, hiszen ez lesz az örökhagyó kifejezett akarata, mely elsőbbséget élvez a törvényes örökléssel szemben, mely az örökhagyó vélelmezett akaratát fogja jelenteni, tehát erre csak végintézkedés hiányában fog sor kerülni.²⁹

A végintézkedési szabadságot érdemes több oldalról is megvizsgálnunk, hiszen ez egyrészt jelenti azt, hogy az örökhagyó eldöntheti, hogy egyáltalán kíván-e halála esetére vagyonáról rendelkezni, hiszen ha ezt nem teszi, akkor úgy kell tekintenünk, hogy a törvényes öröklés szerint kívánja meghatározni az öröklés rendjét. Másrészt az alanyválasztás szabadságát is jelenti, hiszen az örökhagyó szabadon dönthet arról, hogy kit kíván örökösének megnevezni, vagy éppen kit szeretne kitagadni. Természetesen beszélnünk kell a tartalom szabadságáról is ezen kérdés kapcsán. Az örökhagyó szabadon rendelkezhet a hagyatékáról, eldöntheti, például hogy melyik örököse melyik vagyontárgyat örökölje, vagy meghatározhatja a hagyaték megosztásának arányát. De itt szükséges megemlítenünk azt a lehetőséget is, hogy pozitív vagy akár negatív tartalommal is rendelkezhet a vagyonáról, tehát meghatározhatja, hogy a hagyatékából kinek és mit szeretne juttatni (pozitív tartalom), de lehetősége van arra is, hogy csak kitagadást, vagy kizárást fogalmazzon meg végintézkedésében³⁰ (negatív tartalom). Az utolsó oldalt pedig a formaválasztás szabadsága jelenti, hiszen az örökhagyó egyoldalú jognyilatkozatával (végrendelet), de akár kétoldalú jogügylettel (öröklési szerződés, halál esetére szóló ajándékozás) is rendelkezhet vagyonáról halála esetére.³¹

A korábban elemzett, 2014 óta hatályban lévő szabályok főként az alanyválasztás szabadságát, valamint a tartalom szabadságát korlátozzák. A tulajdonszerzési jogosultság feltételeinél tárgyalt nyilatkozatok, melyeket a tulajdonszerzőnek meg kell tennie, az örökhagyó szabad alanyválasztását fogja korlátozni, hiszen ha nem teszi meg a nevezett örökös a szükséges nyilatkozatokat, akkor a hatóság nem fogja megadni a jóváhagyást, így a végintézkedésben szereplő örökös nem örökölheti a földet.

²⁷ Már az 1928-as Magyar Magánjogi Törvényjavaslat is kimondja, hogy az örökhagyó akár egész vagyonáról, akár annak egy részéről rendelkezhet: Teller Miksa: *Végintézkedésen alapuló öröklés*, in: Szladits Károly (szerk.): *Magyar magánjog VI. kötet, Öröklési jog*, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1939, 228.

²⁸ Ptk. 7:10. §

²⁹ Érdemes megjegyeznünk, hogy a két öröklési jogcím érvényesülhet egymás mellett is.

³⁰ PK 86. állásfoglalás

³¹ Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Pusztahelyi Réka – Sági Edit: *Öröklési jog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 28.; Petrik Ferenc (szerk.): *Az öröklés joga*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1991, 116.

A földszerzési maximum az alanyválasztás szabadsága mellett a tartalom szabadságát is korlátozza, hiszen csak olyan személy javára rendelkezhet az örökhagyó, akinek a már tulajdonában lévő földdel együtt a juttatott terület nagysága nem haladja meg a törvény szerinti maximumot. De arra lehetősége van az örökhagyónak, hogy úgy hagyja rá örökösére a földjeit, hogy a földszerzési maximumon belül maradjon az örökös tulajdonában álló földek nagysága, ám ez jelentheti a tartalom szabadságának korlátozását például abban az esetben, ha az örökhagyó akarata eredetileg arra irányult volna, hogy minden földje végrendeleti örökösének a tulajdonába kerüljön, de emiatt csak a földjei egy bizonyos hányadát fogja az említett örökösére hagyni.

A hatósági jóváhagyás szintén a végintézkedési szabadság mindkét említett irányból történő megközelítésének korlátját jelenti, hiszen a mezőgazdasági igazgatási szerv minden nevezett örökös esetében meg fogja vizsgálni, hogy a tulajdonszerzési jogosultság feltételei fennállnak-e, és amennyiben valamelyik örökös javára a kifejtett tartalommal nem hagyja jóvá a tulajdonszerzést, akkor a végrendeletnek azt a rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.

Mivel nem tartozik az új földforgalmi törvény hatálya alá a mezőgazdasági földterületek törvényes öröklése, így a jogszabály által bevezetett korlátozások és szigorítások³² sem vonatkoznak arra az esetre, ha a föld törvényes öröklés tárgyát képezi. Ám a végintézkedési öröklésre alkalmazandóak az új törvény rendelkezései – a korábban már kifejtett különbségekkel –, ami pedig sérti a végintézkedési szabadság elvét, hiszen a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálatával, és esetlegesen a jóváhagyást tartalmazó hatósági bizonyítvány kiadásának megtagadásával megakadályozza, hogy az örökhagyó akarata érvényre jusson, ezen részében érvénytelen lesz a végrendelet és a föld a törvényes öröklési rend szerint fog öröklődni. Amit bár az örökhagyó vélelmezett akaratának tekintünk, de mivel végintézkedésében az örökhagyó konkrétan rendelkezett a földről, így az lesz a kifejezett végakarata, mely így nem fog érvényesülni, tehát az örökhagyó végintézkedési szabadsága erősen korlátozott.

Korábban a mezőgazdasági földekre vonatkozó törvényes öröklési rendet vettük górcső alá,³³ és a többi európai állam szabályozását is megvizsgálva³⁴ arra a következtetésre jutottunk, hogy szükség lenne speciális öröklési szabályokra a mezőgazdasági földek törvényes öröklése kapcsán. Ám mivel jelenleg még nem találunk ilyen szabályokat, így ezen természeti erőforrásunk, annak ellenére, hogy 2014-től komoly korlátozásokat vezetett be a jogalkotó a földtulajdonszerzés vonatkozásában, végintézkedés hiányában, a Ptk. szerinti törvényes öröklési rend alapján öröklődik, és nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálatára, jóváhagyására, nem szükséges ez alapján, hogy földműves legyen az örökös, nem kell megtennie a tulajdonszerzéshez szükséges speciális – korábban már említett – nyilatkozatokat sem.

³² Például, hogy földművesnek nem minősülő személy legfeljebb 1 hektár föld tulajdonjogát szerezheti meg, de korlátozást jelent még a hatósági jóváhagyás intézménye is.

³³ Lásd: Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (szerk.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47-58.

³⁴ Lásd: Hornyák Zsófia: A földöröklés szabályozása egyes európai országokban, in: Csák Csilla (szerk.): *Ünnepi kötet Prugberger Tamás 80. születésnapjára*, megjelenés alatt.

Ezzel szemben, ha végintézkedés maradt az örökhatározó után, akkor az az alapján történő öröklésre már vonatkozni fognak ezek a korlátozások, amelyek mint már korábban is említettük, a végintézkedési szabadságnak is a korlátját jelentik, és mivel a törvényes öröklésre mindezen szabályok nem vonatkoznak, így ezen okból is megfontolandónak tartjuk azt a kérdést, hogy vajon szükségesek-e ezen korlátozások a végintézkedéssel történő földtulajdonszerzés vonatkozásában.

Mivel 2013-ban a földforgalmi törvény megalkotásával a jogalkotó célja az volt, hogy olyan személy szerezzék meg a föld tulajdonjogát, aki képes és kész is megművelni azt,³⁵ a törvény létrehozásának céljával teljes mértékben összeegyeztethető, hogy a végintézkedési örökléssel történő tulajdonszerzés esetén is meg kell felelni a jogszabályban megfogalmazott korlátoknak, azokat be kell tartani, valamint végintézkedéssel, ha nem vonatkoznának rá a korábbiakban kifejtett korlátozások, nagyon könnyen ki lehetne játszani a földforgalmi törvény adásvételi szerződéssel történő tulajdonszerzésre vonatkozó szigorú szabályait. Ám ezzel szemben áll egy másik fontos, jelen tanulmányban már többször említett elv, mégpedig a végintézkedési szabadság elve. A kérdés az, hogy melyik elvet helyezzük a másik elé, melyik elv bír nagyobb jelentőséggel. A jogalkotó által a mezőgazdasági földforgalomba bevezetett *“azé legyen a föld, aki képes azt megművelni”*, vagy a Ptk.-ban nevesített, az öröklési jog alapját jelentő, végintézkedés szabadsága? Az előbbi elvet iránymutatásnak szánta a jogalkotó, ennek alárendelten alkották meg a földforgalmi törvény egyes rendelkezéseit. Ez alapján a földforgalmi törvénynek a földműveléssel nem foglalkozók földhöz jutásának háttérbe szorítását, valamint a spekuláció megszüntetését kell szolgálnia.³⁶ Ezzel szemben áll a végintézkedési szabadság elve, amely a tulajdonos rendelkezési szabadságából következik, és emellett a polgári magántulajdonra épülő jogrendszerek egyetemes elvének tekinthető,³⁷ mely már 1715 óta jelen van a jogrendszerünkben.³⁸ Vékás Lajos szerint a tulajdonos szabad rendelkezési jogának halála esetére is érvényesülnie kell, véleménye szerint a teljes végintézkedési szabadságnak csak egyetlen korlátja van, még hozzá a köteles rész intézménye,³⁹ bár ennek valódi korlátozó jellegével kapcsolatosan ellentétes álláspontokkal találkozunk, ám ezen vitát jelen publikáció keretében nem kívánjuk bemutatni.

³⁵ Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében <http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (2016.11.10)

³⁶ Az új földtörvény vitaanyaga 8.

³⁷ Osztoivits András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja IV. kötet*, Budapest, Opten Informatikai Kft., 2014, 436.

³⁸ A végrendeletekről szóló, 1715. évi XXVII. törvénycikk törölte el azt az elvet, hogy csak az a végrendelet hatályos, mely az örökhatározó egész vagyonáról rendelkezik: lásd: Teller Miksa, 228.

³⁹ Vékás Lajos: *Öröklési jog*, Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2008, 65.

9. Záró gondolatok

Tekintetbe véve, hogy a törvényes öröklést kifejezetten kivette a törvényalkotó a földforgalmi törvény hatálya alól, így kicsit ellentmondásosnak érezzük, hogy a végintézkedéssel történő öröklésre ellenben vonatkoznak a törvény rendelkezései, hiszen törvényes öröklés esetén is könnyen előfordulhat, hogy olyan személy lesz az örökös, aki nem felel meg a földforgalmi törvényben megfogalmazott szempontoknak, ám erre mégsem vonatkoznak a korábban elemzett korlátozások. Így mivel törvényes örökösként nem kell megfelelni semmilyen egyéb, a földforgalmi törvényben meghatározott feltételnek ahhoz, hogy az örökös megszerezze a föld tulajdonjogát, ez alapján azt gondoljuk, hogy indokolatlan az, hogy a végintézkedési öröklésre pedig vonatkoznak a korlátok. Talán még ennél is erősebb az az érv a korlátozások alkalmazásával szemben a végintézkedési öröklés kapcsán, hogy így az örökhagyó nem rendelkezhet szabadon a vagyonáról halála esetére, hiszen annak ellenére, hogy ő megnevez valakit örökösként, egy másik szerv a halála után megvizsgálja, hogy ez a személy megfelel-e a földtulajdonszerzési korlátozásoknak, és ha úgy találja, hogy valamelyik feltétel nem teljesül, akkor nem az örökhagyó által megnevezett örökös fogja megszerezni a földet. Így azt mondhatjuk, hogy több szempontból is indokolt lenne a végintézkedési öröklésre vonatkozó földtulajdonszerzési korlátozások eltörlése.

Amennyiben a jövőben megalkotásra kerülne egy jogszabály, mely a törvényes öröklés kérdését rendezné, vagy esetleg a földforgalmi törvény kiegészülne a törvényes örökléssel történő földtulajdonszerzésre vonatkozó szabályokkal – ahogy a legtöbb európai országban is –, akkor már következetesebb lenne a szabályozás, ám akkor is felmerülne a végintézkedési szabadság korlátozásának kérdése.