

FÖLDJOGI SZABÁLYOK

A Képviselői Információs Szolgálat Infojegyzete a [T/7729.](#) számú törvényjavaslathoz kapcsolódóan készült. A teljesség igénye nélkül mutatja be a hazai földjogi szabályozás hátterét, annak legutóbbi változásait és hoz példát az uniós és tagállami szabályozásra.

Bevezetés

A gazdálkodás, a vidéki lét vonzóvá tételének egyik alapfeltétele a művelés alá vonható termőföld megléte, és annak megszerzési lehetősége. Az elmúlt 30 évben a földhöz jutás jogi feltételei hazánkban újra és újra átgondolás tárgyává váltak. Az intézkedések hatására nőtt az átlagos birtokméret, a birtokkoncentráció, ugyanakkor tovább csökkent a 35 év alatti gazdálkodók aránya (6 százalékról ([KSH–Agrárium 2016](#)) 4,9 százalékra ([KSH–Agrárium 2023](#)). A földpiaci viszonyok rendezése, a földszerzés jogi eszközökkel történő megkönnyítése növeli a fiatalok vállalkozási kedvét és elősegíti a versenyképes mezőgazdasági termelést. A továbbiakban dióhéjban áttekintjük a termőföld sajátosságait, a földhöz jutás jogszabályi hátterét, annak legutóbbi változásait, valamint néhány EU-s tagállami példát.

A TERMŐFÖLD, MINT SAJÁTOS TERMELÉSI TÉNYEZŐ

A termőföld Magyarország [Alaptörvényének](#) P) cikke értelmében a nemzet öröksége, melynek megőrzése a jövő nemzedéke számára az állam és mindannyiunk kötelessége. A termőföld a természet részeként mezőgazdasági termelésre alkalmas termelőeszköz, ugyanakkor nem emberi munkaerő terméke, s mint ilyen, más termelőeszkővel nem helyettesíthető, illetve területe nem növelhető ([Stręk–Noga, 2020](#)). A termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja, sőt növelheti is. Tulajdonosának tartós megélhetést biztosít, egzisztenciát jelent ([Bobvos, 1989](#)).

A termőföld mezőgazdasági termékeket kibocsátó képességét emberi beavatkozástól független tényezők, valamint az annak hatására kialakuló közgazdasági környezet befolyásolja. Az ökológiai tényezők, a termőföld elhelyezkedése, az éghajlati, domborzati viszonyok határozzák meg a termőhely minőségét. Ehhez adódik hozzá az emberi beavatkozás (a befektetett eszközök, a termelés módja), mely meghatározza a termőföld termelékenységét ([Sipos–Szűcs, 1995](#)). A termőföldnek piaca is sajátos, hiszen nem a versenypiacok ismert szabályai alapján alakul adás-vétele, mivel az eladó és a vevő a földpiacon csak alkalomszerűen és behatárolt földrajzi térben találkozik. A földpiac földrajzi korlátozottsága mellett a földtulajdonszerzés jogi szabályozása is befolyásolja a földforgalmat, a birtoktestek kialakulását.

- Magyarország mezőgazdasági területe közel 5 millió hektár, melynek 45 százaléka a gazdák saját tulajdonában áll.
- A használt mezőgazdasági területek átlagos birtokmérete 2010-ben 14 hektár, 2020-ban már 23 hektár volt ([KSH, 2023](#)).
- A [2020-as Agrárcenzus](#) adatai alapján a gazdálkodók több mint fele 5 hektárnál kisebb területen, 33 százalékuk 5 és 300 hektár közötti területen, míg 0,1 százalékuk 1200 hektáron gazdálkodott.
- 2020-ban 241 ezer gazdaság működött Magyarországon, 32 százalékkal kevesebb, mint 2010-ben.
- Az [Eurostat adatai](#) alapján 2020-ban 9,1 millió mezőgazdasági üzem működött az Európai Unióban, amelyeknek körülbelül kétharmada 5 hektárnál kisebb volt.
- Az átlagos gazdaságméret 17,4 ha volt.
- 2010 és 2020 között negyedével fogyatkozott meg a gazdaságok száma Európában. Ez közel 3,2 millió gazdaság eltűnését jelenti a szektorból, amelyek túlnyomó többsége 5 ha alatti kisgazdaság volt ([Eurostat, 2022](#)).

HAZAI JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

A jelenleg hatályos, a termőföld védelméről szóló [2007. évi CXXIX. törvény](#) (továbbiakban Tfv.) szerint a termőföld elsődleges és alapvető rendeltetése a mezőgazdasági hasznosítás. Más célú hasznosítás csak kivételes, általában gyenge minőségű termőföld esetében lehetséges. A földhasznosítási kötelezettség célja a talaj természetes állapotának megőrzése, a talajminőség hosszútávú fenntartása, javítása. A földhasználati kötelezettségnek **a művelési ágnak** megfelelő termeléssel (szőlő vagy gyümölcsös esetében kizárólag így) vagy a termőföld gyommentesen tartásával lehet eleget tenni. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló [109/1999. \(XII. 29.\) FVM](#) rendeletben leírt művelési ágak váltása és a termőföld más célú hasznosítása ingatlanügyi hatóság engedélyéhez kötött ([Cseh, 2022](#)).

A termőfölddel kapcsolatos jogi szabályozásnak másik sarokpontja a mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának és használati jogosultságának megszerzésére vonatkozó szabályozás. Erre vonatkozóan már az [1994. évi LV.](#) törvény is tartalmazott rendelkezéseket, de ezek még ellentétben álltak az Európai Unióról szóló [Maastrichti Szerződés](#) tőkeáramlásra, letelepedési jogra vonatkozó rendelkezéseivel (Fábián, 2021).

Ebben változást a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló [2013. évi CXXII.](#) törvény (továbbiakban Fftv.) hozott, mely szabályozta a földszerzési folyamat anyagi, eljárásjogi kérdéseit, a szerzőképesség körét és tartalmát, valamint az elővásárlási jogok és előhaszonbérleti jogok sorrendiségét. Amíg a Tfv. a föld használóját annak fokozott védelmére és gondosságra kötelezi, addig a Fftv. meg sem engedi a föld tulajdonszerzését annak, aki nem rendelkezik meghatározott agrár végzettséggel. A Fftv. értelmében a **földtulajdon megszerzője** olyan természetes személy lehet, aki megfelelő szakképzettséggel vagy szakirányú gyakorlattal rendelkezik, magyar vagy tagállami állampolgár, valamint tényleges mező-, és erdőgazdálkodási termelőtevékenységet végző

[földműves](#). A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Közeli hozzátartozók esetében ez a korlátozás nem érvényesül.

A **földtulajdonszerzési maximum** – beleértve a földműves már tulajdonában és haszonélvezetében lévő területnagyságot – **300 ha**. A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet a föld birtokát, a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával legfeljebb **1200 hektár** mértékig szerezheti meg. A földszerzési maximum **bizonyos esetekben túlléphető** (kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt föld esetén, közös tulajdon megszüntetésekor, házastársi vagyonközösség megszüntetésével, földcsere útján történő átruházással). A föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A 2013. decemberében hatályba lépett földforgalmi törvény földszerzést korlátozó szabályaira azért volt szükség, mert az uniós csatlakozási szerződés ideiglenes rendelkezései által Magyarország számára biztosított termőföldszerzési moratórium 2014. április 30-án lejárt ([EU Hivatalos Lap](#) L 236, 23/09/2003 o. 0848 - 0849.). A törvény megalkotási szándéka között szerepelt, hogy a termőföld az uniós szabályozással összhangban ugyan, de nemzeti hatáskörben maradjon és a helyben lakó, földművelő gazdák számára biztosítson tulajdonszerzési jogosultságot. További célja volt az életképes birtokméretek kialakulásának előmozdítása. Az Fftv. legutóbbi módosításai közül ki kell emelni a 2023. nyarán és 2024. január 1-én hatályba lépett változásokat. Ezek között szerepel az **elővásárlási jogok változása** mind a mentesség, mind pedig az érintett kör tekintetében. A korábban hatályos törvény értelmében nyolc esetkörben nem volt lehetőség az elővásárlási jog gyakorlására a föld tulajdonjogának átruházásakor.

A 2023. július 1-étől már nem gyakorolható az elővásárlási jog azokkal az **első 10 hektár földjét megszerző** gazdákkal szemben sem, akik a föld fekvésétől számított húsz kilométeren belül (életvitelszerűen) helyben laknak vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkeznek. Ebben az esetben az adásvételi szerződést nem kell közzétenni, a jóváhagyási eljárás hamarabb lezárulhat (agrotrend.hu, 2023. július 13.). Az újítás elősegítheti a helyi gazdaságok megerősödését, valamint a generációváltást, hiszen egyszerűbbé teszi a földszerzést a pályakezdő gazdálkodók számára az első 10 hektár föld (kizárólag szántó, gyeper, rét művelési ág) esetében (Feldman, 2023).

További, az elővásárlást érintő változás, hogy a **kiemelt tevékenységet végző elővásárlókat** (ökológiai gazdálkodókat, a vetőmag-előállítókat vagy az állattartókat) ezentúl **megelőzi a helyben lakó szomszéd**. Szántó, kert, szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén, az elővásárlási jogával élő ökológiai gazdálkodónak pedig helyben lakónak kell lennie (jado.hu, 2024. február 15.).

A termőföldet közvetve érintő jogszabályok közül meg kell említeni még a családi gazdaságok számára kedvező szabályokat megfogalmazó 2020. évi CXXIII. törvényt a családi gazdaságokról, valamint a fiatal és idős gazdák közötti gazdaságátadás menetét rendezni kívánó 2021. évi CXLIII. törvényt az agrár gazdaságok átadásáról. Ezek a törvények a gazdatársadalom előregedésén kívánnak változtatni, és igyekeznek megerősíteni a földműves munka, mint főtevékenység prioritását az östermelői státusz szigorításával. **A birtokszerkezet optimális elosztását** célozta meg az osztatlan közös földtulajdonok felszámolásával a 2020. évi LXXI. törvényt a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről (Pechl, 2023).

FÖLDPIACI SZABÁLYOZÁS AZ UNIÓBAN

Az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EUMSZ) 50. cikk 2. bekezdése értelmében az Európai Parlament, Európai Tanács és az

Európai Gazdasági és Szociális Bizottság irányelvek kibocsátásával lehetővé teszi, hogy egy tagállam állampolgára bármely más tagállam területén földet szerezzen és használjon. A 88/361/EGK irányelv a tőke szabad mozgásáról rendelkezik, melybe beletartozik a termőföld értékesítése, forgalma is. Az EUMSZ ugyanakkor bizonyos mozgásteret is lehetővé tesz a tagállamoknak a termőföld szabad megvásárlásának korlátozására. Az EUMSZ 345. cikke értelmében a tagállamokban nem sérülhet a fennálló tulajdoni rend. Azaz, a tagállamoknak jogukban áll nemzeti jogrendjükben a tulajdoni rendet szabályozni, mely magában foglalja a mezőgazdasági földterületek tulajdonjogát korlátozó intézkedések elfogadását is, amennyiben azok fontos közérdeket szolgálnak (közrendi, közbiztonsági, közegészségügyi okok alapján – EUMSZ 45. cikk). Korlátozható a földterület megszerzése abban az esetben is, amennyiben sérülnének a Közös Agrárpolitikáról szóló előírások (EUMSZ 39. cikk (2) bekezdés) (Tattay, 2015). Az EUMSZ ezen bekezdései és az Európai Bizottság 2017/C-350/05 számú értelemző közleménye alapján az Európai Unió Bírósága bizonyos esetekben helyben hagyta a tagállamok termőfölddel kapcsolatos nemzeti rendelkezéseit, elfogadva azt, hogy egyes közpolitikai célkitűzések indokolhatják a termőföldekbe történő befektetések korlátozását (pl. hagyományos művelési mód fenntartása; a vidéki népesség megtartása; a földterületek ésszerű használatának előnyben részesítése, azok életképes méretének kialakítása; spekulatív árak, szerződések megakadályozása etc.) (Varga, 2020).

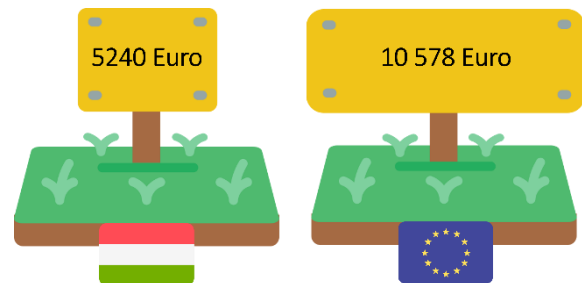
A 2004-ben csatlakozott tagállamok csatlakozási tárgyalásai során különös hangsúllyal szerepeltek a földterületek megszerzésére vonatkozó feltételek. A Csehország, Észtország, Lettország, Litvánia, Szlovénia és hazánk is 7 éves átmeneti időszakról állapodott meg, ami alatt mentesültek a mezőgazdasági és erdőterületek megszerzésére vonatkozó uniós szabályok alól. Ezt újabb 3 év haladék követte. Lengyelországnak eleve 12 éves átmeneti időszaktól sikerült kielégődni.

Bulgáriában és Romániában a 2007-es csatlakozást követően öt évig korlátozták az uniós polgárokat abban, hogy ezekben az országokban másodlagos lakóhelyül szolgáló földet szerezzenek, valamint hét évig az erdő- és mezőgazdasági földterületek megszerzésében. A 2013-ban csatlakozott Horvátország 2023. június 30-ig tudta fenntartani a nem EU-konform földjogi szabályozását ([Szilágyi, 2022](#)).

Jelenleg **Csehországban** nincsenek külön jogszabályok a mezőgazdasági földterületek tulajdonjogának megszerzésére. **Szlovákia** esetében a termőföld megszerzésére vonatkozó szabályokat a földszerzésről szóló törvény határozza meg, míg a termőföld bérbeadásának jogi rendjét több törvény is szabályozza. E a két országban külföldi és belföldi, természetes és jogi személyek egyaránt megszerezhetik a termőföld tulajdonjogát, amelyekre nézve a polgári jog általános szabályai irányadók. **Lengyelország** földtörvénye az egyéni gazdálkodók földszerzésére összpontosít, és nem állapít meg korlátozásokat a jogi személyek ingatlanszerzésére vonatkozóan. Kiköti ugyanakkor, hogy ezek a nem egyéni gazdálkodók csak hatósági engedély alapján szerezhetnek termőföldet, a külföldi (az EU/EGT-állampolgárait kivéve) jogi és természetes személyek ingatlanszerzése pedig miniszteri engedélyhez kötött. **Romániában** szigorú szabályok vonatkoznak az elővásárlási jogokra, annak érdekében, hogy a jogi személyeket visszatartsák a mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzésétől. Jelenleg ugyanis többségében jogi személyek birtokolják a nagy földbirtokokat ([Szilágyi–Szinek-Csütörtöki, 2022](#)). **Dániában** az elmúlt három-négy évtizedben

liberalizálták a szabályozást. Kisebb hangsúlyt fektetnek a föld tulajdonlására. A korábbiaktól eltérően már nincs felső korlátja annak, hogy egy gazdálkodó mekkora földterületet birtokolhat, nincs szakképesítési követelmény, és az sem feltétel, hogy a tulajdonos maga üzemeltesse a birtokot, valamint helyben lakjon. **Spanyolországban** a mezőgazdasági ágazatra viszonylag szigorú szabályozás vonatkozik, amelynek célja többek között a földterületek mobilitásának ösztönzése. A földügyletekre vonatkozóan kevés korlátozás van érvényben mind a természetes, mind a jogi személyek esetében. Kivételt képeznek Spanyolország meghatározott földrajzi területein a nemzetbiztonsági okokból történő földszerzésre vonatkozó korlátozások, valamint a fiatalok földhöz jutásának javítását, a mezőgazdasági termelők együttműködésének előmozdítását és a bérleti szerződések időtartamának és rugalmasságának növelését célzó intézkedések ([JRC Technical Report, 2021](#)).

1. ábra: Egy hektár szántó átlagára, 2022



Forrás: [Infoszolg/Eurostat \(2024\)](#)

Források:

- [2007. évi CXXIX. törvény](#) a termőföld védelméről.
- [2013. évi CXXII. törvény](#) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról.
- [Treaty on European Union](#) (92/C 191/01) (Maastrichti Szerződés).
- Fábán Ferenc: Az erdőtulajdon néhány kérdéséről. In: Ünnepi tanulmányok a 80 éves Máthé Gábor tiszteletére, Ludovika Egyetemi Kiadó (2021).
- Acquisition of Agricultural Lands: Cross-Border Issues from a Central European Perspective. (2022). In Central European Academic Publishing eBooks. <https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalcbicec>.

Készítette: Dr. Hantos Krisztina
Képviselői Információs Szolgálat
E-mail: infoszolg@parlament.hu

infoszolg

Internet: www.parlament.hu/infoszolg
Intranet: intra.parlament.hu/infoszolg/
Telefon: (1) 441-6486