

# Kire szállhat a termőföld?

## Nem mindegy, hogy törvényes vagy végrendeleti öröklésről van-e szó

A földforgalmi törvény 2013. december 15-én lépett hatályba, azonban nagyon sokan a mai napig sincsenek tisztában a termőföldek öröklésére vonatkozó szabályokkal. Hetente több megkeresés is érkezik ezzel kapcsolatosan hozzám, ezért tisztázzuk legalább az alapszabályokat.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: termőföld) megszerzésére vonatkozóan számos korlátot állít fel a földforgalmi törvény, azonban az öröklés főszabálya szerint nem esik korlátozás alá. Az öröklés esetében különbséget kell tenni törvényes és végrendeleti öröklés között, mert a törvényes öröklés nem egyenlő a végrendeleti örökléssel! Törvényes öröklés esetében az örökhagyó nem írt végrendeletet, így a Polgári törvénykönyvben meghatározott törvényes öröklési rend lesz az irányadó.

### ■ Törvényes öröklés

Elsőként az örökhagyó gyermekei minősülnek törvényes örökösnek, ők fejenként egyenlő arányban örökölnék. Ha az örökhagyónak van túlélő házastársa, ő is egy „gyerek részt” örököl a hagyatékából, tehát öröklési jogi szempontból úgy kell rá tekinteni, mintha az elhunyt „gyermek” volna. Nagyon fontos szabály, hogy a túlélő házastárs nem azonos az élet társal. Az élettárs tehát nem törvényes örökös, és nem jár neki örökrész! Szintén fontos, hogy 2014. március 15. óta a túlélő házastársat holtig tartó haszonélvezeti jog csak az örökhagyóval közösön lakott lakáson, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyakon illeti meg, így az esetlegesen a hagyaték tárgyát képező termőföldeken nem!

Az öröklésből kiesett gyermek vagy távolabbi leszármazó helyén egymás közt egyenlő részekben a kiesett leszármazó gyermekei örökölnék. Ha leszármazó nincs, vagy nem örökölnék, a házastárs, illetve a felmenők, illetve a felmenők leszármazói örökölnék a Ptk. által meghatározott sorrendben.

Termőföldet törvényes öröklés útján bármely természetes személy (állampolgárságra tekintet nélkül) korlátozás nélkül szerezhet. Törvényes öröklés esetén a jogszabály által meghatározott szerzési

korlátokat sem kell alkalmazni (magyarul 1 hektárnál és 300 hektárnál nagyobb földterületeket is örökölnének, akár földműves az örökös/örökösök, akár nem!)

### ■ Végrendelet általi öröklés

Termőföld végrendeleti öröklése esetén a jogszabály különbséget tesz aszerint, hogy a végrendeleti örökös – feltételezve a végrendelet hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését – törvényes örökössé válhat(na)-e.

A törvényes örökléshez hasonlóan korlátozás nélkül lehet termőföldet szerezni végrendeleti örökléssel, ha a végrendeleti örökös azon természetes személyek körébe tartozik, akik az örökhagyó törvényes örökösei lehetnek, ha az adott személyen kívül mindenki más az öröklésből kiesett volna, az örökhagyót rajta kívül senki nem élte volna túl. Magyarán, ha a végrendeleti örökös az örökhagyó gyermeke vagy unokája stb., akkor korlátozás nélkül lehet termőföldet szerezni végrendeleti örökléssel. Azaz nem esik korlátozás alá a végrendeleti öröklés, ha végrendeleti örökös az örökhagyó bármilyen fokú, akár felmenő, akár lemenő egyenes ági rokona, az örökhagyó bármelyik szülőjének a leszármazója, az örökhagyó bármelyik nagyszülőjének a leszármazója vagy az örökhagyó bármelyik dédszüljének a leszármazója, avagy az örökhagyó túlélő házastársa.

Végrendeleti öröklés esetén a tulajdonszerzésnek akkor feltétele a hatósági jóváhagyás, ha végrendeleti örökös nem tartozik a fenti személyek közé, azaz nem lehetne az örökhagyó törvényes örököse. Ebben az esetben alkalmazni kell a jogszabály által meghatározott tulajdonszerzési maximumot is, azaz ha a végrendeleti örökös földműves, akkor maximum 300 hektárig szerezhet termőföldet, amibe beleszámít az öröklés előtt már a tulajdonában álló földterület nagyság is! Ha nem

földművesről van szó, akkor maximum egy hektár nagyságig örökölnék.

Ha hatósági jóváhagyás szükséges, akkor a hagyatéki eljárás során a közjegyzőnek meg kell küldenie a végintézkedést jóváhagyás céljából az illetékes kormányhivatalnak. A kormányhivatal az eljárás során azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e a tulajdonszerzés mennyiségi vagy más korlátozásának megsértését.

A végrendeleti örökléssel kapcsolatos szabályozást az Alkotmánybíróság vizsgálta 2017. évben abban a tekintetben, hogy a földforgalmi törvénynek a végrendeleti öröklésre vonatkozó szigorúbb és korlátozó rendelkezései Alaptörvény-ellenesek-e. A döntést 2017. október 10-én hirdették ki, amelynek értelmében a földforgalmi törvény 34. § (3) bekezdésének utolsó mondata Alaptörvény-ellenes, ezért megsemmisítették a földforgalmi törvényből az alábbi kitétel: „Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.”

Az Alkotmánybíróság azt mondta ki, hogy a végrendeleti örökösnek a jogai a földforgalmi törvény érvénytelenségét kimondó rendelkezése következtében a törvény erejénél fogva megszűntek, anélkül hogy ő (a végrendeleti örökös) bármiféle kompenzációra tarthatott volna igényt, ezáltal a végrendelet megsemmisítése csorbát szenvedett

(gyakorlatilag kár éri a végrendeleti örökös). Az Alkotmánybíróság szerint a földforgalmi törvénynek rendelkeznie kellene arról, hogy ha a végrendeleti örökös nem kapja meg a hatósági jóváhagyást a tulajdonszerzésre, és elesik a termőföld öröklésétől, akkor hogyan, mi módon kerülhet sor a kiesett végrendeleti örökös vagyoni ellentételezésére. A rendelkezés megalkotására az Országgyűlés határidőt kapott, de a mai napig sem hozta meg az erre vonatkozó rendelkezéseket!

### ■ Problémás helyzetek a hagyatéki eljárásban

- Az örökösök nem jelentik be az örökhagyó tulajdonában lévő valamennyi termőföldet! A résztulajdonokat is be kell jelenteni a hagyatéki leltárban!
- Amennyiben volt, úgy a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatosan az örökhagyó tulajdonában lévő ingóságokat is be kell jelenteni a leltárban. Az ingóságok közé tartoznak a mezőgazdasági gépek mellett a termény és az állatok is!
- A még ki nem fizetett egységes területalapú támogatásokat is be kell jelenteni, és ezzel párhuzamosan a

Kincstárnak is be kell jelenteni a halálesetet és azt, hogy ki a vélelmezett örökös vagy örökösök, hogy a hagyatéki eljárás után a kincstár az örökösöknek ki tudja fizetni a támogatásokat. Ha az örökhagyó meghalt, és még nem nyújtotta be a támogatás iránti kérelmeit, akkor azt soha ne az elhalálozott nevében tegyék meg, hanem először jelentsük be a halálesetet és ezzel egyidejűleg a vélelmezett örökös, és lehetőség szerint a vélelmezett örökös nyújtsa be a támogatási kérelmeket azokra a területekre, amelyekre az örökhagyó lett volna jogosult! Minden esetben a hagyatéki végzésben szerepelnie kell a támogatási összegeknek hagyatékként való rendelkezésének is, mert enélkül a kincstár nem fogja kifizetni a támogatásokat.

– Családi gazdaság és közös őstermelői tevékenység nem örökölnék, a közös őstermelői tevékenység valamely tag halálával megszűnik. Ha a családi gazdálkodó meghal, és a túlélő családtagok a halotti anyakönyvi kivonat kiállításától számított 60 napon belül nem jelentik be, hogy a családi gazdálkodást folytatni kívánják, akkor

a családi gazdaság is megszűnik, mert a hivatal törölni fogja a nyilvántartásból.

- Az örökséghez való jog nem évül el. Tehát ha a hagyatéki eljárás lezárása után derül ki, hogy valamilyen vagyontárgyról vagy vagyonértékű jogról a hagyatéki eljárás során nem rendelkeztek, akkor póthagyatéki eljárás megindítását kell kérni az illetékes közjegyzőtől.

### ■ Speciális szabályok készülnek?

Ez év januárjában olvastam egy cikket arról, hogy az agrárminiszter úr szerint speciális öröklési szabályokat kellene bevezetni a mezőgazdaságban – amelybe beleértendő természetesen a termőföld is –, mert egyre égetőbb kérdés a generációváltás. Azóta nem hallottam semmilyen konkrét javaslatot ezzel kapcsolatban, de ha lesz módosítás, valószínűleg megint időbe fog telni, hogy a gazdálkodók kiismerjék magukat az öröklési kérdésekben.

Dr. Jobbágy Krisztina, ügyvéd  
www.drjobbagykrisztina.hu  
+36 30 6825009