



AGRÁRMINISZTERIUM

# A hazai földszabályozás legfontosabb változásai

**Dr. Andréka Tamás**  
**közigazgatási államtitkár**  
**Agrárminisztérium**

2023. március 21.

# Természetes vízborítás földvédelmi összefüggései

A termőföld más célú hasznosítása mentes az ingatlanügyi hatóság utólagos hozzájárulása alól, ha a termőföldön természetes módon megjelenő víz **állandó vízborítottságot** eredményez, melynek megtartása vízgazdálkodási szempontból szükséges és indokolt.

Nem minősül időleges más célú hasznosításnak az ingatlan-nyilvántartásban **foktó** jogi jelleggel nyilvántartott földrészleten természetes módon megjelenő **időszakos vízborítottság** akkor sem, ha az a mezőgazdasági hasznosítás ellehetetlenítésével jár, feltéve hogy a vízzel való folyamatos borítottság időtartama nem haladja meg az egy évet.

Ha bejelentés alapján vagy más módon a vízborítottság az ingatlanügyi hatóság tudomására jut, az ingatlanügyi hatóság a vízügyi igazgatóságot szakértőként vonja be annak megállapítása érdekében, hogy a földvédelmi eljárás alóli mentesség alapjául szolgáló körülmények fennállnak-e.

A vízügyi igazgatóság szakvéleményét a bejelentő is benyújthatja az ingatlanügyi hatóság részére a bejelentéssel egyidejűleg.

Ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján a termőföldön természetes módon megjelenő víz megtartása vízgazdálkodási szempontból nem szükséges és nem indokolt, akkor az ingatlanügyi hatóság elrendeli a termőföld eredeti állapotának helyreállítását.

Ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján megállapítható, hogy a vízborítás a termőföldön nem természetes módon jelent meg, és a más célú hasznosítás nem tartozik a más célú hasznosítási engedély alá tartozó esetek közé, akkor az engedély nélküli más célú hasznosítás szabályai szerint kell eljárni.

Egyébként nem minősül haváriának az állandó vízborítottság, valamint a foktó időszakos vízborítás.

# Támogatható terület fogalmának bővítése

A támogatható terület fogalmának kibővítésével támogatásra jogosult területté válhatnak tehát az éghajlatvédelmi és környezeti okokból fontos, a mezőgazdasági területekhez szorosan kapcsolódó ún. agro-ökológiai területek (AÖT)

- Mezővédő erdősáv
- Fás cserjés sávok
- Belvízzel borított területek

Ezzel együtt azok a mezőgazdasági területek sem veszítik el támogatási jogosultságukat, ahol újonnan hoznak létre ilyen típusú élőhelyeket, agro-ökológiai területeket. Mivel ezek az egységek, AÖT-k nem tartoznak a mezőgazdasági területek körébe, nem vonatkozik rájuk a művelési kötelezettség.

Támogathatóvá válnak az alap jövedelemtámogatás (BISS) keretében.

Ezáltal a támogatható területek nagysága mintegy 100 000 hektárral nő.

# „Földet a gazdáknak!” program folytatása

- 10 hektár alatti területek pályázatos formában
- 10 hektár feletti területek árverés útján
- Erdőfoltok értékesítése
  - gazdasági elsődleges rendeltetésű, 10 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő, átmeneti erdő, kultúrerdő és faültetvény,
  - gazdasági elsődleges rendeltetésű, 5 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő természetes erdő, természetszerű erdő és származék erdő természetességi állapotú erdő
- Egyéb művelési ágú területek
- Egykori honvédelmi területek

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet árverés útján történő értékesítése során az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen történő részvétellel és a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat személyesen és haladéktalanul megtételével gyakorolhatja.

A nemzeti park igazgatóság természetvédelmi kijelölés útján is köthet a vagyonkezelésében lévő, Nemzeti Földalapba tartozó rét, legelő (gyep) művelési ágú földrészlet vonatkozásában haszonbérleti szerződést ha a használati jogosultságot szerző fél:

- a) a használatba adni tervezett földterület, vagy annak területi mértékben meghatározott **minimum 80%-a tekintetében földhasználónak, vagy volt földhasználónak minősül;**
- b) a természetvédelmi kijelölés alapjául szolgáló jogviszonyt érintően, a kijelölést megelőző 3 éven belül **szerződésszegést nem követett el;**
- c) a természetvédelmi kezeléséért felelős szervvel szemben 120 napot meghaladó **tartozással nem rendelkezik**, továbbá nem merül fel vele szemben törvényi kizáró ok;
- d) felelősségét 3 éven belül **természetvédelmi szabálysértési eljárásban** jogerősen nem állapították meg és vele szemben a kijelölést megelőző 3 éven belül **természetvédelmi bírság** nem került kiszabásra;



- e) büntetőjogi felelősségét a kijelölést megelőző 7 éven belül **környezetkárosítás vagy természetkárosítás büntette** miatti jogerős ítélet nem állapította meg;
- f) felelősségét a kijelölést megelőző 5 éven belül a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosításával kapcsolatos jogsértő magatartás miatt jogerős **hatósági elmarasztaló, illetve bírságot kiszabó** jogerős döntés nem állapította meg; és
- g) legeltetéses hasznosítást igénylő föld vonatkozásában **legalább három éve rendelkezik** a természetvédelmi érdekeknek megfelelő területfenntartást, -gondozást, és ezzel a természetvédelmi kezelés ellátását is biztosító, **legeltethető állatállománnyal**.

A természetvédelmi kijelölés útján történő haszonbérbe adás időtartama legfeljebb **25 év**.

A nemzeti park igazgatóság a természetvédelmi kijelölés útján megkötött haszonbérleti szerződést – a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának általános szabályain túlmenően – azonnali hatállyal felmondja, ha

a) a haszonbérlő a jogviszony fennállása alatt **feltételeknek már nem felel meg** és azt vagy azokat a **felszólítástól számított 30 napon belül sem teljesíti;**

b) a haszonbérlő az érintett terület használatára vonatkozó **természetvédelmi követelmény- és feltételrendszert nem teljesíti,** illetve a természeti terület **állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat,** továbbá, ha a **természeti értékek fennmaradását** bármely módon **veszélyeztet.**

A nemzeti park igazgatóság a haszonbérleti szerződést legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal 60 napos felmondási idővel a **gazdasági év végére felmondhatja**, ha a természetvédelmi kijelölés útján haszonbérbe adott földterület a felek érdekkörén kívül álló okból oly mértékben megváltozott, hogy a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerinti **természetvédelmi célú területkezelési feladatok ellátásának indokoltsága már nem áll fenn.**

A természetvédelmi kijelölés indoka alatt a földterület – természetvédelmi ágazati szabályok figyelembevételével, művelési ágára tekintettel – **természetvédelmi értékének megőrzése mellett történő hasznosítását kell érteni.**

# Volt haszonbérelő

A volt haszonbérelőt a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Az előhaszonbérleti jog a volt haszonbérelőt ebben az esetben csak akkor illeti meg, ha az előhaszonbérleti jogát – amint a joggyakorlás akadályát megszüntetik – haladéktalanul gyakorolja.

Nem teljesül a közvetlenül megelőző használat feltétele, ha a földhasználatot a haszonbérleti szerződés közlését megelőzően egy gazdasági év időtartamban a föld tulajdonosa vagy haszonélvezője bejegyzett földhasználóként gyakorolta.

# Állattartók helyzete

- A helyben lakó szomszédot megelőzően elővásárlási jog illeti meg a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földművest, akinek a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a szükséges állatsűrűséggel.
- A volt haszonbérrelővel azonos ranghelyen **előhaszonbérleti jog** illeti meg az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra fekvő településen állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földművest vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, illetve amely haszonbérletének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a szükséges állatsűrűséggel.

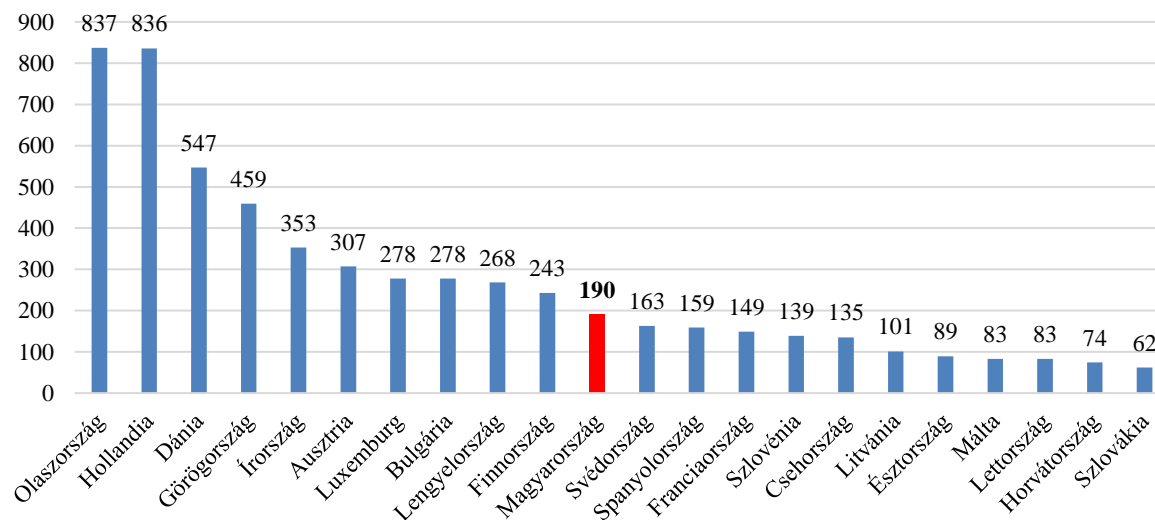
# Ellenérték aránytalansága

- Az erdőnek nem minősülő föld esetén a piaci összehasonlító elemzésen alapuló forgalmi érték meghatározással kell összevetni a helyben szokásos árakkal.
- A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket az általa véleményezett hatósági jóváhagyáshoz kötött ügyletek adataiból reprezentativitást biztosító módon határozza meg, amelynek módszertanát előzetesen a földügyért felelős miniszter a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara kérelmére a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésre való felhasználhatóság vizsgálatát követően hagy jóvá.
- A vételár aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételártól 10%-ot meghaladó mértékben való eltérést indokolják.

- Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, kedvező domborzati és lejtésviszonyait, vízjárási rendezettségét, jó kultúrállapotát, öntözhetőségét, kerítettségét, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket, és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket.
- Eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell.

# Földbérleti díjak az EU-ban

- Olaszországban volt a legmagasabb az egy hektárra jutó szántó, vagy gyep bérleti díja (837 euró/hektár), ezt követte Hollandia (836 euró/hektár) és Dánia (547 euró/hektár).
- Magyarország a középmezőnybe tartozott, a 11. legmagasabb értéket képviselte az adatot szolgáltató 22 tagállam közül 190 euró/hektáros bérleti díjjal.
- A legalacsonyabb bérleti díjak pedig Szlovákiában (62 euró/hektár), Horvátországban (74 euró/hektár) és Máltán (83 euró/hektár) voltak.





- A legnagyobb növekedés 2020 és 2021 között Bulgáriában (+19,3 százalék), Észtországban (+17,1 százalék) és Lettországonban (+16,9 százalék) volt megfigyelhető.
- A legnagyobb bérleti díj csökkenés pedig Máltán (-4,6 százalék), Litvániában (-3,8 százalék) és Szlovéniában (-2,1 százalék) volt.
- Magyarországon a bérleti díj 9,8 százalékkal növekedett 2020 és 2021 között, amely a 4. legmagasabb az EU-ban.

# Tervezett módosítások

- Elővásárlási joggyakorlás határideje 60 napról 30 napra csökken.
- A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésben a föld ellenértékét az Alaptörvény K) cikkében meghatározott hivatalos pénznemben fel kell tüntetni. A szerződésben szereplő ellenérték ezen összeg megfizetésével is teljesíthető.
- Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza.
- Kizárólagos tulajdonban lévő föld esetében, ha a földhasználó a haszonbérleti szerződés időtartamát meg kívánja hosszabbítani, vagy annak lejáratát követően új haszonbérleti szerződés keretében tovább kívánja használni a földet és a tulajdonos részére az ajánlat közlése lehetetlen vagy megghiúsul, mert a postai küldemény a „címezett elköltözött” vagy a „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza, az ajánlatban foglaltakat elfogadottnak kell tekinteni.

# Öröklési kérdések

Ha a 2022. december 31. napját követően meghalt örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társ közösen örökli, – ideértve a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is –, annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon,

- a) az örökös társak **osztályos egyezséget** kötnek,
- b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészét) az örökös társ vagy örökös társak az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve **átruházzák**, akként, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezik,
- c) az örökös társak az ingatlant **egyben értékesítik**, vagy
- d) az örökös társak az ingatlant, illetve az örökrészt az **állam javára ingyenesen felajánlják.**

Az értékesítés során eladóként az örökösársak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösársak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökösársakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

Ha törekvésük nem vezet eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösök a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül

- a) egyben értékesíteniük kell,
- b) egyikük tulajdonába kell adni,
- c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy
- d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont megosztási eljárás vagy bekebelezési eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

Ha nem így járnak el, a tulajdoni hányaduk kényszerértékesítésére kerül sor.

Az öröklés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét az örökléssel érintett tulajdoni hányadok vonatkozásában.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

*Dr. Andréka Tamás*  
*közigazgatási államtitkár*  
*Agrárminisztérium*

[tamas.andreka@am.gov.hu](mailto:tamas.andreka@am.gov.hu)

+36-30/397-4045