



Tájékoztató kiadvány 3.

FÖLDÜGYI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA



AGRÁRMINISZTERIUM



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

2020

Tájékoztató kiadvány 3.

FÖLDÜGYI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA

2020.

Tartalom

1. A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezése és a kezelői jog megszűnése	5
2. Változások a Földforgalmi törvény rendelkezéseiben	9
2.1 Helyben lakó szomszéd fogalma	9
2.2 Földszerzési korlátok	13
2.3 Módosulások a földforgalmi szerződésekkel és azok jóváhagyásával kapcsolatban	15
2.4 Elővásárlási és előhaszonbérleti jog	19
2.5 Vételi jog	24
2.6 Egyes szerződésfajtákkal kapcsolatos szabályozás	27
2.7 További módosuló témakörök	29

Tisztelt Olvasó!

2020. július 1-jén lépett hatályba a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény.

A 2021. január 1-jén hatályba lépő rendelkezések célja a több mint 20 éve lezáratlan részarány-földkiadási eljárások lezárása mellett számos, a gyakorlati jogalkalmazásból eredő módosítás megvalósítása.

A jogszabály megszünteti a tulajdonjogilag rendezetlen jogállású földrészeket a több mint két évtizede tartó földkiadási folyamat lezárásával. A folyamat eredményeképpen az érintett részarány-tulajdonosok megfelelő pénzbeli kártalanításával a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló, és eddig magántulajdonba nem került ingatlanok felett néhány kivételtől eltekintve az állam szerez tulajdont.

A törvényben foglalt szabályozással rövid időn belül a teljes részarány-földkiadási folyamat lezárható a továbbiakban ismertetésre kerülő szabályozással. Ez megnyugtató megoldása lesz egy hosszú folyamatnak, különös tekintettel a védett és védelemre tervezett természeti területekre, mely a korábbi jogi szabályozás fenntartásával még sok évig eltartott volna.

A jogszabály 14 további törvényt módosít, érintve a földügyi szabályozás egyes témaköreit is. Jelen kiadvány ezen változások ismertetésére fókuszál.



Györfy Balázs

elnök

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara



1. A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdoni helyzetének rendezése

A törvény rendezi a termelőszövetkezeti (a továbbiakban tsz.) földhasználati jog alatt álló, és az elmúlt több mint 25 év alatt magántulajdonba (vagy bármilyen más tulajdonba) nem került földrészletek tulajdoni helyzetét. A tsz. földhasználati jog a gyakorlatban még létező, de ténylegesen már megszűnő intézménynek tekinthető. A szövetkezeti vagyon átalakítása összekapcsolódott a földprivatizációs folyamattal a kárpótlások, valamint részarány-földkiadás által.

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartásban már csak az a földrészlet szerepel szövetkezeti földhasználati jog alatt, amely tekintetében a földprivatizáció nem zajlott le, és a szövetkezet azt nem vagyonnevesítette.

Az új szabályozás eredményeképpen a részarány jogosultak pénzbeli kompenzációjával párhuzamosan az érintett földrészletek 2021. január 1-jével a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerülnek.

A részarány tulajdonosok tulajdoni igényére vonatkozóan a kártalanítás összege az AK értékben kifejezett részarány-tulajdon nagysága alapján kerül megállapításra 50.000 Ft/AK érték alapján. A kártalanítás megfizetése nem automatikus eljárás, az egy kérelemre induló folyamat eredménye.

Példa: amennyiben valakinek 12,48 AK értékű részarány-tulajdona volt, akkor a kártalanítás összege $12,48 \text{ AK} \times 50.000,- \text{ Ft/AK} = 624.000,- \text{ Ft}$ lesz.

A kártalanítás iránti kérelmet a kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkező személynek kell benyújtania az ingatlanügyi hatósághoz.

1. A TERMELŐSZÖVETKEZETI FÖLDHASZNÁLATI JOG ALATT ÁLLÓ FÖLDRÉSZLETEK TULAJDONI HELYZETÉNEK RENDEZÉSE

Az ingatlanügyi hatóság dönt a kérelem elbírálásáról, valamint rendelkezik a kártalanított személy részarány-tulajdonának törléséről, a tsz. különlapjának megszüntetéséről és intézkedik a kártalanítás összegének kifizetéséről. A kártalanításról szóló döntés ellen fellebbezés biztosított. A kifizetésekre a kérelmek beérkezésének sorrendjében kerül sor.

Amennyiben a szóban forgó területen felépítmény található, vagy azon bármilyen beruházást végeztek, úgy azzal kapcsolatban a beruházó elszámolási igényt jelenthet be a Nemzeti Földügyi Központ felé 2021. december 31-ig, illetve a törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy a beruházót a Nemzeti Földügyi Központ által meghatározott ellenérték fejében vételi jog illesse meg, ha a beruházással érintett föld megszerzésére a Földforgalmi törvény rendelkezései alapján szerzőképességgel rendelkezik.

A törvény arra is lehetőséget biztosít, hogy az a személy, aki a tulajdonszerzési feltételeknek megfelel és **az adott tsz. földhasználati jogállású földrészlet teljes területét részarány-tulajdonosként 2008. január 1-től szakadatlanul használja, 2021. december 31-ig vételi jogot gyakorolhat az adott földrészletre.**

Ez a vételi jogosultság akkor áll fent, ha az érintett személy a földet több mint 10 éven át szakadatlanul birtokolta. Ettől függetlenül a szóban forgó személyt még megilleti a részarány-tulajdona ellenében a kártalanítás, így a vételi jogának gyakorlása során a föld ellenértékeként a kártalanítás összege is szolgálhat.

TIPP: aki 2008. január 1-e óta folyamatosan használója egy tsz földhasználati jogállású földrészletnek, az megteheti, hogy kérelmezi a kártalanítás összegét, majd annak kifizetése után 2021. december 31-ig gyakorolhatja vételi jogát az adott földrészletre.

Bizonyos kivételes esetekben nem kerül állami tulajdonba a földrészlet.

Ezen esetek a következők:

- 2021. január 1-ig a részarány-földkiadást végző mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban MISZ)
 - b. földkiadási határozattal kérelemre induló eljárásban már tulajdonba adott, de a jogosult tulajdonjoga még nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy
 - c. a MISZ a nyilvános sorsolás útján történő tulajdonba adás céljából sorsolási hirdetményben már közzétette a területet, illetve
- ha kárpótlási célú árvvezés érdekében a földrészlet meghirdetésre került.

1. A TERMELŐSZÖVETKEZETI FÖLDHASZNÁLATI JOG ALATT ÁLLÓ FÖLDRÉSZLETEK TULAJDONI HELYZETÉNEK RENDEZÉSE

A részarány tulajdon rendezésével kapcsolatos bejegyzésekre az ingatlanügyi hatóság részéről hivatalból kerül sor. A bejegyzéshez és a törléshez okiratra nem lesz szükség, az állam tehermentes tulajdont szerez.

A Nemzeti Földalapba kerülő földrészletek hasznosításáról a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, a Nemzeti Földügyi Központ (NFK) köteles gondoskodni.

A szövetkezetek vonatkozásában a törvény kimondja, hogy abban az esetben, ha a földet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szövetkezet vagy annak jogutódja maga használja, az a használatot a hasznosításra irányuló szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb 2022. december 31-ig köteles megszüntetni.

A törvény megszünteti a már csak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő kezelői jogot is.

A törvény ismertetett rendelkezései 2021. január 1-jén lépnek hatályba.





2. Változások a Földforgalmi törvény rendelkezéseiben

2.1 Helyben lakó szomszéd fogalma

Módosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) a helyben lakó szomszéd fogalma, aminek eredményeképpen szűkült az a kör, mely ebbe a kategóriába tartozónak minősül.

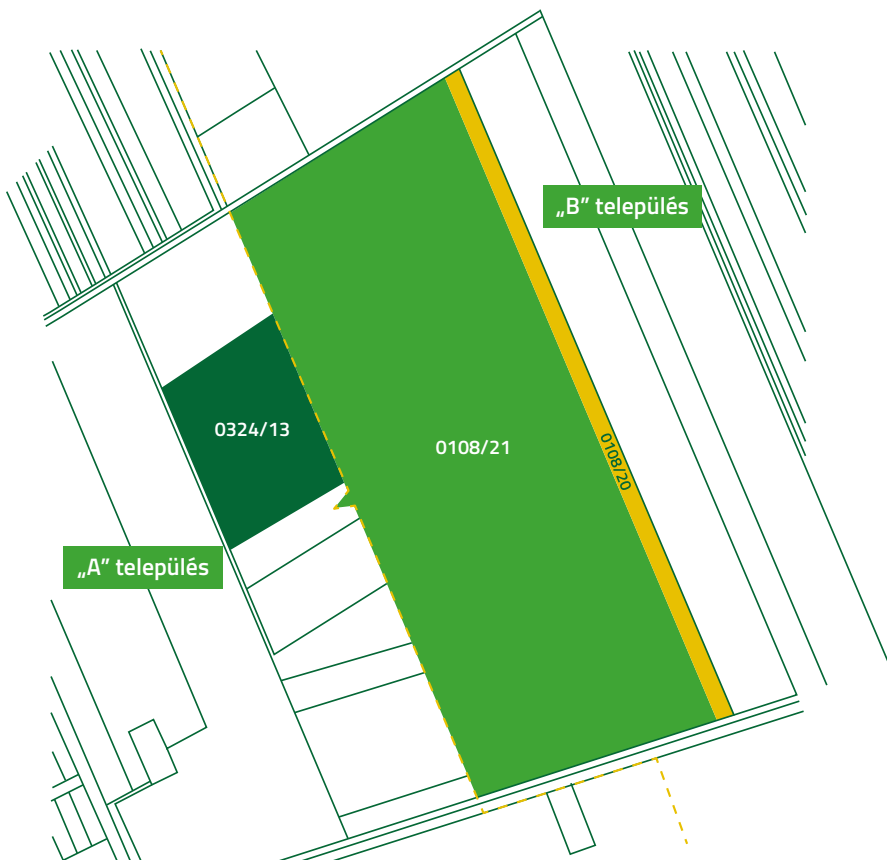
Eszerint helyben lakó szomszédnak számít

- aki helyben lakó és a tulajdonában vagy a használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy
- akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, mely szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a tulajdonában vagy használatában lévő, a lakóhelye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

1. számú példa: a vevő születésétől fogva a „B” település lakosa, a zölddel jelzett, 0108/21 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa. „A” településen eladóvá vált a sötétzölddel jelzett, 0324/13 helyrajzi számú földrészlet. A vevő megalkudott a föld tulajdonosával. Az elkészített adásvételi szerződésben az ügyvéd a vevőt, mint helyben lakó szomszédot tüntette fel, amikor az elővásárlási jogosultságot a szerződésben leírta. Az illetékes földhivatal a vevővel a szerződés létrejöttét jóváhagyta.



2. VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEIBEN



Térképmagyarázat az 1. számú példához

2. számú példa: A vevő születésétől fogva a „B” település lakosa, a zölddel jelzett, 0108/21 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa. „B” településen eladóvá vált a mustársárgával jelzett, 0108/20 helyrajzi számú földrészlet. A vevő megalkudott a föld tulajdonosával. Az elkészített adásvételi szerződésben az ügyvéd a vevőt, mint helyben lakó szomszédot tüntette fel, amikor az elővásárlási jogosultságot a szerződésben leírta. Az illetékes földhivatal a vevővel a szerződés létrejöttét jóváhagyta.

3. számú példa: A vevő születésétől fogva az „A” településen lakik, a zölddel jelzett, „B” településen fekvő 0108/21 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa. „B” településen eladóvá vált a mustársárgával jelzett, 0108/20 helyrajzi számú földrészlet. A vevő megalkudott a föld tulajdonosával.

Az elkészített adásvételi szerződésben az ügyvéd a vevőt, mint helyben lakó szomszédot tüntette fel, amikor az elővásárlási jogosultságot a szerződésben leírta. A szerződésre törvényes határidőn belül a „B” településen lakó elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tett. Elfogadó nyilatkozatában az elővásárlási jogosultságát úgy tüntette fel, mint aki helyben lakó földműves. Az illetékes földhivatal a vevővel a szerződés létrejöttét elutasította, az elővásárlóval támogatta. Az indoklásban az szerepelt, hogy a vevő nem számít helyben lakó szomszédnak (hiszen „A” településen lakik és a föld nem a településhatáron fekszik), ugyanakkor a szerződés létrejöttét az elővásárlóval támogatta, hiszen ő helyben lakó földműves.



Térképmagyarázat a 2. és 3. számú példához

Lényeges különbség tehát az új szabályozásban az, hogy **csak a településhatáron fekvő föld vonatkozásában lehet valaki helyben lakó szomszéd, ráadásul csak akkor, ha a szomszédos településen lakik.**



2.2 Földszerzési korlátok

A Földforgalmi törvény. 17. §-a teljeskörűen meghatározta azokat a földszerzési esetköröket, amikor a földszerzési korlát meghaladható. Ide került most be új szabályként az is, miszerint a földszerzési korlát meghaladható a birtokösszevonási célú csere esetén. Így már az alábbi esetekben léphető túl a birtokmaximum:

A 2014. május 1-jén meglévő

- föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt föld területnagyságával,
- földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld területnagyságával,
- földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával, illetve
- föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásából származó föld terület nagyságával.

Példa: két személy a törvénymódosítás következtében földet cserélhet egymással úgy, hogy mindketten szerepelnek a földművesek nyilvántartásában és az egyiknek vagy akár mindkettőnek a cserét követően a birtokmaximumot meghaladó földtulajdona lesz.

További enyhítés, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyre és tagállami állampolgárra is vonatkozik a fenti rendelkezés, így ezekben az esetekben ők is túlléphetik a rájuk irányadó 1 hektár szerzési korlátot. A törvény rögzíti azt is, hogy az öröklés útján bármikor megszerzett föld cseréje mentesít a birtokmaximumok alól.

Példa: két személy a törvénymódosítás következtében földet cserélhet egymással úgy, hogy csak az egyikük szerepel a földművesek nyilvántartásában és az elcserélni kívánt földterület mindkét tulajdonos vonatkozásában az 1-1 hektárt meghaladja.



2.3 Módosulások a földforgalmi szerződésekkel és azok jóváhagyásával kapcsolatban

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely külön rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ezt a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet tartalmazza. A kormányrendeletre történő kifejezett hivatkozást az eddigi szabályozás nem tartalmazta.

A biztonsági okmány védelmi elemekkel (vízzellel, pelyhezőkkel és vegyi védelemmel) ellátott, zöld színű papírlap, amely a jobb oldalon hosszanti irányban 10 mm széles irizáló nyomatot tartalmaz, amelyen a „földátruházási biztonsági okmány” felirat látható. A nyomat olyan nyomdatechnikai eljárással készül, amely a felirat másolását kizárja. A biztonsági okmány tartalmazza ezen felül a következő feliratot nyomtatott formában: „Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható”.

Fontos kiemelni, hogy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet alatt a vételi, az eladási, az elővásárlási, valamint a visszavásárlási jog szerződéssel történő alapítását és az ezekkel kapcsolatos joggyakorlás érdekében megtett egyoldalú nyilatkozatokat kell érteni, ide nem értve az elővásárlási jog gyakorlását, amit így továbbra is elegendő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok alatt a bejegyzési engedélyt, valamint az ügyleti meghatalmazást kell érteni.

Nyilatkozatok a tulajdonszerzéshez

A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdéséhez eddig a törvény nem fűzött nyilatkozattételi kötelezettséget. A módosítás eredményeképpen azonban a szerző félnek a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkoznia kell arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2. VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEIBEN

A tulajdonszerzési jogosultság valamint a földhasználati jogosultság megszerzéséhez előírt kötelezettségvállalásokat tartalmazó nyilatkozatok megtételét a korábbi földforgalmi szabályozás a szerződésbe foglaltan és külön okiratban megfogalmazva is lehetővé tette. A joggyakorlat azonban szinte kizárólagosan eltolódott abba az irányba, hogy a nyilatkozatok a szerződés illetőleg az elfogadó jognyilatkozat részét képezik.

Emiatt a módosítás eredményeképpen a tulajdonszerzési illetve földhasználati jogosultság vonatkozásában **a nyilatkozat szerződésbe foglalásával megszűnik a külön okiratokban történő csatolás lehetősége**, melynek eredményeképpen egyszerűsödik is az eljárás.

Szerződések jóváhagyása

Kibővültek a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadási esetei azzal, ha a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.

Helyi földbizottsági szakasz

A módosítás rögzíti, hogy amennyiben a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.



2. VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEIBEN





2.4 Elővásárlási és előhaszonbérleti jog

Elővásárlás

A törvény megteremti a lehetőséget arra, hogy több elővásárlásra jogosult egy elfogadó jognyilatkozatban közösen is gyakorolhassa e jogosultságát. Ez független attól, hogy a vételi ajánlat egy vagy több földrészletet tartalmaz. Ez esetben azonban az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak közül azt a jogosultat lehet csak figyelembe venni, aki a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll. Ennek az indoka a visszaélések elkerülése.

A módosítás indokoltnak látta elhagyni a szerződésnek a más törvényen alapuló elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultakkal (valamint a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal) való közvetlen közlésre vonatkozó rendelkezést is.

Így a szerződésnek az **önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztése már csak kiegészítő, tájékoztató szerepet tölt be a törvény szerint, és azt a hirdetmeny.magyarorszag.hu kormányzati portálon kell nyilvánossá tenni. Tehát 2020. július 1-jétől a kifüggesztés 60 napos határideje a kormányzati portálon történt kötelező elektronikus közzétételt jelenti és nem az önkormányzati hirdetőtáblán történő – a módosítás eredményeképpen már nem kötelező – közzététel idejét.**

A törvény az intézkedéssel tehát megfordítja a szerződésnek a jogosultakhoz fűződő joghatásait azáltal, hogy innentől a hatályos közlésmódnak a kormányzati portálon való közzététel időpontját, és nem a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztést kell tekinteni.

A vevő, illetve a haszonbérelő vonatkozásában eddig is előírás volt, hogy meg kellett jelölni az elővásárlási, vagy előhaszonbérleti jogosultság jogalapját. Azonban nem fűződött szankció ahhoz, ha a vevő valótlan elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jogosulti pozíciót jelölt meg úgy, hogy ezzel megtévesztette a jogosultakat. A jogalkotó szerint elvárható, hogy a vevő és az elővásárlásra jogosult, illetve a bérelő és az előhaszonbérleti jogosult a jogosultságuk igazolása tekintetében azonos szabályozás, illetve azonos elbírálás alá essenek.

2. VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEIBEN

A fentiek eredményeképpen amennyiben a vevő elővásárlási, illetve a bérlő előhaszonbérleti jogosulti pozíciót jelöl meg az adásvételi vagy haszonbérleti szerződésben, és a jogosultságot okirattal igazolni kell (például ökológiai tanúsítvány, állattartó telep működése), úgy az adásvételi, illetve haszonbérleti szerződés jegyzőhöz történő benyújtásakor csatolni kell az igazolásokat is.

A törvény kimondja azt is, hogy **ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevővel kell jóváhagyni a szerződést.**

A törvény kizárja továbbá az elővásárlási jogot a földhasználó részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés esetére, mivel ez esetben a földhasználónak a vételi jog gyakorlásához legalább 10 éve szakadatlanul birtokolnia kell az érintett földrészlet teljes területét.

Az elővásárlási jog vonatkozásában egyértelműsíti a törvény, hogy mind az engedélyköteles, mind az engedélyhez nem kötött, de bejelentés-köteles takarmányvállalkozás hivatkozhat a jogosultságára.

Az állatsűrűség bizonyítása kapcsán is tartalmaz pontosítást a módosítás. Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv a hatósági bizonyítványban az állatsűrűséget nem tudja igazolni, mert nem rendelkezik az állatsűrűség kiszámításához szükséges, a szerző fél birtokában lévő földterület nagyságára vonatkozóan adattal. Ezért a szerv a nyilvántartás szerinti állatlétszám alapján megállapított állategységet tudja igazolni.

Közös tulajdon eladása

A korábbi jogalkalmazás során problémát jelentett, hogy a földműves tulajdonostársat csak abban az esetben illette meg az államot követő ranghelyen az elővásárlási jog, ha az eladó kívülálló, harmadik személynek kívánta értékesíteni a földet, és a tulajdonostárs elővásárlásra jogosultként szeretne volna megszerezni az ingatlant. **Az új szabályozás egyértelműsíti a helyzetet azzal, hogy a kívülálló harmadik személyt kiveszi a szabályozásból és egyben szigorítást is alkalmaz, amelyben 3 éves tulajdonlást ír elő a visszaélések kizárása érdekében.** A módosítás eredményeképpen a jogalkotó álláspontja szerint támogatható lesz az osztatlan közös tulajdonban álló földek esetén is a tulajdonostárs általi szerzés és ezáltal közvetetten a közös tulajdon megszüntetése is.

Földet használó földműves

Az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a 3. helyen áll a földet használó földműves, akiről a Földforgalmi törvény eddig úgy határozott, miszerint e személy alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet. Ugyanakkor a 3 éves földhasználat kezdő időpontjának meghatározása sok bizonytalanságot okozott a joggyakorlatban, így indokolt volt a Földforgalmi törvény 19. § (2) bekezdését azzal kiegészíteni, miszerint az minősül földet használó földművesnek, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint **legalább 3 éve használja a földet.**

Elővásárlási sorrend termőföld adásvétele esetén		
Ranghely	Korábbi szabályozás	Új szabályozás
1.	állam	állam
2.	tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)	legalább 3 éve tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)
3.	földhasználó	legalább 3 éve földhasználó
4.	helyben lakó szomszéd	helyben lakó szomszéd, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészeket vonatkozásában
5.	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
6.	helyben lakó	helyben lakó
7.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

1. táblázat Az elővásárlók rangsora termőföld adásvétele esetén

2. VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEIBEN

Előhaszonbérlet

A törvény egyértelműsíti, hogy földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható, ellenkező esetben a szerződés a törvény erejénél fogva semmis.

Erdőnek nem minősülő föld bérbeadása esetén		
Ranghely	Korábbi szabályozás	Új szabályozás
1.	Volt földhasználó, 3 éve állattartó helyben lakó, eredet-megjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító	Volt földhasználó, 3 éve állattartó helyben lakó, eredet-megjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
2.	tulajdonostárs	tulajdonostárs
3.	helyben lakó szomszéd	helyben lakó szomszéd, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában
4.	helyben lakó	helyben lakó
5.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves
6.	Helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszervezet	Helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszervezet, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában
7.	Helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet	Helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet
8.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető mezőgazdasági termelőszervezet	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető mezőgazdasági termelőszervezet

2. táblázat Az előhaszonbérlet rangsora erdőnek nem minősülő termőföld bérbeadása esetén



Erdőnek minősülő föld bérbeadása esetén		
Ranghely	Korábbi szabályozás	Új szabályozás
1.	Volt földhasználó, amennyiben legalább 3 éve helyben lakó szomszéd földműves, vagy helybéli illetőségű szomszédos mezőgazdasági termelőszervezetet	Volt földhasználó, amennyiben legalább 3 éve helyben lakó szomszéd földműves, vagy helybéli illetőségű szomszédos mezőgazdasági termelőszervezetet, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészeket vonatkozásában
2.	Volt földhasználó, amennyiben legalább 3 éve helyben lakó földműves, vagy helybéli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet	Volt földhasználó, amennyiben legalább 3 éve helyben lakó földműves, vagy helybéli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet
3.	Volt földhasználó, amennyiben 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves, vagy 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető mezőgazdasági termelőszervezetet	Volt földhasználó, amennyiben 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves, vagy 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető mezőgazdasági termelőszervezetet
4.	Közös tulajdonban lévő erdő esetén a földműves tulajdonostárs, ha a bérbeadás külső személy javára történik	Közös tulajdonban lévő erdő esetén a földműves tulajdonostárs, ha a bérbeadás külső személy javára történik

3. táblázat Az előhaszonbérlok rangsora erdőnek minősülő termőföld bérbeadása esetén



2.5 Vételi jog

Földszerzéssel kapcsolatos visszaélés esetén végső soron a jogtalan szerzőtől vételi joggal a jegyzékben szereplők vásárolhatják meg a földet. A Földforgalmi tv. szerint, ha a visszaélés következtében bírság kerül kiszabásra, mely ellenére a kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével – intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról.

A módosítás egyértelművé teszi, hogy a 6 hónapos időtartam kezdő időpontjának a kötelezettel szembeni, a bírság kiszabásáról rendelkező határozat véglegessé válásának napja tekintendő.







2.6 Egyes szerződésfajtákkal kapcsolatos szabályozás

Tartás és életjáradék

Fontos újdonság, hogy a módosítás eredményeképpen **a föld tulajdonjogát tartás és életjáradék jogcímén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni azzal a kikötéssel, hogy az állam csak életjáradéki jogviszonyt létesíthet.**

A törvény indokolása alapján a jogalkalmazás során szerzett tapasztalatok azt mutatják, hogy egymással egyébként bizalmi viszonyban nem álló magánszemélyek nagy számban kötnek földre életjáradéki és tartási szerződést az elővásárlási jog kijátszására, a földforgalmi szabályok megkerülésére, ez indokolta a szerző fél oldaláról korlátozni ezt a típusú szerződést.

Bizalmi vagyonkezelés

Kizárásra kerül a föld tulajdonjogának bizalmi vagyonkezelési szerződés útján való megszerzése, mivel az a földhasználat speciális követelményeivel nehezen lenne összeegyeztethető. A bizalmi vagyonkezelés jogintézményének lényege, hogy a vagyonrendelő a vagyont (pl. a földet) a vagyonkezelő tulajdonába adja, a vagyonkezelő a vagyont kezeli és a vagyonkezelés hasznát a kedvezményezettnek átadja. A vagyonkezelőt tevékenységéért díjazás illeti meg, de ingyenesen is teljesítheti feladatát.

Haszonélvezeti és használati jogok

A módosítás kimondja, hogy semmis a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának (a továbbiakban együtt: használati jogok) szerződéssel vagy végintézkedéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés vagy végintézkedés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot. A módosítás kimondja azt is, hogy a haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés, illetve végintézkedés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés hatósági jóváhagyástól mentes jogügylet, így az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt kell vizsgálnia az ingatlanügyi hatóságnak, hogy a szerződés nem ütközik-e szerzési korlátba, tilalomba. **Amennyiben a haszonélvezeti jogot nem közeli hozzátartozó javára, vagy 20 éves időtartamnál hosszabb időtartamra alapítják, úgy a szerződés semmis.**



2.7 További módosuló témakörök

Telekalakítás

A jogalkalmazásban sok esetben nehézséget okozott a Földforgalmi törvény 36. §-ának (1) bekezdés g) pontja, miszerint nem kellett a MISZ jóváhagyása a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez. Ez számos visszaélésre adott lehetőséget a korábbiakban, hiszen a telekalakítást követően a tulajdonosok újonnan kialakuló tulajdoni hányadának nagyságát nem vizsgálták. Ezen visszaessék kiküszöbölése érdekében a módosítás értelmében az ingatlan-nyilvántartási átvezetésekor vizsgálni kell, hogy az egyes tulajdonosok tulajdoni hányada telekalakítás következtében változott-e. A tulajdoni hányad növekedése (tehát a természetben földterület szerzése) esetén ugyanis a szerzést megalapozó, a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott, bejegyzés alapjául szolgáló okirat becsatolása szükséges. Az ügyfelek több esetben azért kérik a földnek minősülő ingatlanra a telekalakítási eljárás lefolytatását, hogy a telekalakítás következtében tulajdonjog átruházásra kerüljön sor és így mentesüljenek a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása alól. Ezáltal az Ingatlan-nyilvántartási és a Földforgalmi tv. rendelkezései is összhangba kerülnek.

Halastavak

A halastavak esetén a törvény meghatározza, hogy a Földforgalmi tv. hatálya csak azon földrészletekre terjed ki, amelyekben a halastóként nyilvántartott alrészletek kisebb területrészt képviselnek a más művelési ágak mellett. Az ennek meg nem felelő földrészletek nem tartoznak a törvény hatálya alá, így azok felett a mezőgazdasági termelőszervezet vagy annak nem minősülő jogi személy tulajdonjogot, illetve használati jogosultságot szerezhets. Ez azért lehet fontos, mert a sem földnek, sem művelés alól kivett területnek nem minősülő halastavak tulajdonosai és üzemeltetői zömében gazdasági társaságok.

Nemzeti park igazgatóságok

A nemzeti park igazgatóságok a törvény erejénél fogva mezőgazdasági termelőszervezetnek minősülnek.

Üvegházak

A módosítás lehetővé teszi, hogy a föld tulajdonjogának átruházása esetén a más célú hasznosításra vonatkozó 5 éves tilalom ne terjedjen ki az állandó jellegű növényházak létesítésének esetére.

A Földforgalmi tv. és a hegyközségekről szóló törvény viszonyának meghatározása

Rögzítésre került, hogy a hegyközségekről szóló törvényben foglalt elővásárlási és előhaszonbérleti jogra vonatkozóan a Földforgalmi törvényhez képest a hegyközségekről szóló törvény javára biztosított az eltérés.

Ennek értelmében a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.

A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében

- az államot, illetve a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése;
- az előzőekben felsoroltak alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

Előhaszonbérleti jog a hegyközségi tagot a Földforgalmi törvényben meghatározott előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében a volt haszonbérlet, illetve a földműves tulajdonostársat követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg.

Öröklést követően állami tulajdonba került területekért járó kártalanítás

Orvosolásra kerül a 24/2017. (X. 10.) AB határozat által megállapított mulasztásos alkotmányértés is, miszerint amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, és a föld törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül, akkor az örököst kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összege az ingatlan értékbecslésében megállapított érték, melyből le kell vonni az államot mint örököst terhelő hagyatéki tartozások összegét. Az értékbecslés elkészítéséről és a kártalanítás megfizetéséről a tulajdonosi joggyakorló gondoskodik a tulajdonszerzést követő 60 napon belül. Ez a rendelkezés azonban nem alkalmazható, ha az állam azért szerez tulajdont, mert a törvényes örökös az örökséget visszautasította.

Az állami földeket érintő további módosítások

- Állami tulajdonban álló földek 10 hektáros mérethatárig egyszerűsített eljárás keretében akár nyilvános pályázatás nélkül is értékesítésre kerülhetnek. Ugyanez a szabály vonatkozik 2020. július 1-jétől a 10 hektárnál nem nagyobb területnagyságnak megfelelő, osztatlan közös tulajdonú földön fennálló állami tulajdoni hányadok értékesítésére is.
- A gazdasági elsődleges rendeltetésű állami tulajdonú erdők 5 hektáros mérethatárig értékesíthetővé válnak.
- A Nemzeti Földalapba tartozó, honvédelmi célra feleslegessé vált területek a jövőben egyszerűbben hasznosíthatóbbá válnak, amennyiben azok bérlője vállalja a területek teljes mentesítésével és művelési ágba helyezésével járó költségeket.
- A Nemzeti Földalapba tartozó földekre a jövőben 3 éves megbízási szerződések is köthetők, amennyiben az elmúlt 3 évben csak megbízási szerződés útján volt lehetséges azok hasznosítása.



Felelős kiadó: Győrfy Balázs elnök, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara
Szerzők: dr. Balogh Brigitta
Gósz Zoltán
Szerkesztő: dr. Cseszlai István
**Kreatív vezető, kiadvány
- és borítóterv:** Nagy-Tószegi Bálint
Grafikai tervező, tördelő: Nizák Júlia
Kiadja: © Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – minden jog fenntartva
Kiadás: 2020.

ISBN: 978-615-5307-64-5

A kiadvány összeállításában közreműködött dr. Nagy János az Agrárminisztérium Földügyekért Felelős Helyettes Államtitkára és dr. Andréka Tamás, az Agrárminisztérium Jogalkotási Főosztályának vezetője.



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

Telefon: +36 80 900 365

ugyfelszolgalat@nak.hu

www.nak.hu

