

A földforgalmi törvényről

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Földművelésügyi Minisztérium

2014. augusztus 26.

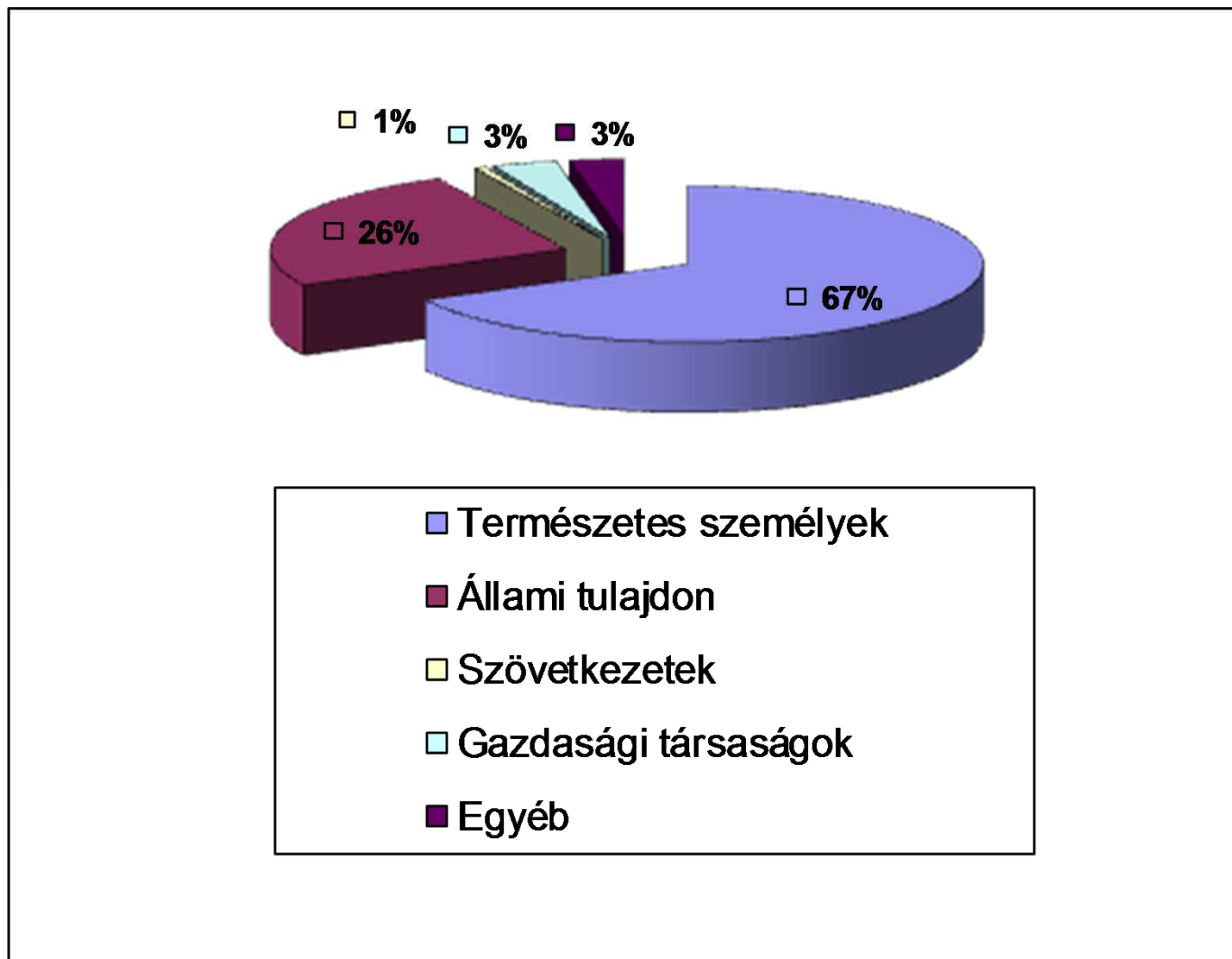
A termőföld, mint természeti erőforrás

- Szakértői vélemények szerint Magyarországon a **természeti erőforrások** – amelyek közé a *termőföldet*, az *erdőt* és a *bányakincseket* soroljuk - a **nemzeti vagyonnak a 35%-át** képezik. Ezen belül a *termőföld* és az *erdő* 75%-os részarányt képvisel, tehát az összes **nemzeti vagyonnak** mintegy a **26%-át**.
- A téma fontosságának közgazdasági alapon történő alátámasztásánál (közgazdasági okfejtésnél) azonban figyelembe kell venni azt a tényt, amely szerint, míg a **nemzeti vagyon nagyobbik része** (például az épületvagyon, és a működő tőke) **bővíthető**, addig ez a megállapítás nem vonatkoztatható a termőföldre.

- Az ország művelési ágak szerinti besorolása alapján a **termőterület** nagysága **7,5 millió hektár**, ebből a **mezőgazdasági területé 5,5 millió hektár**. Ezen belül a művelési ágak közül a legnagyobb jelentőséggel bíró **szántó** nagysága **4,5 millió hektár**, amely a *mezőgazdasági területnek* a 81%-át képezi.
- A törvény hatálya tehát Magyarország területének a 80%-ára terjed ki.

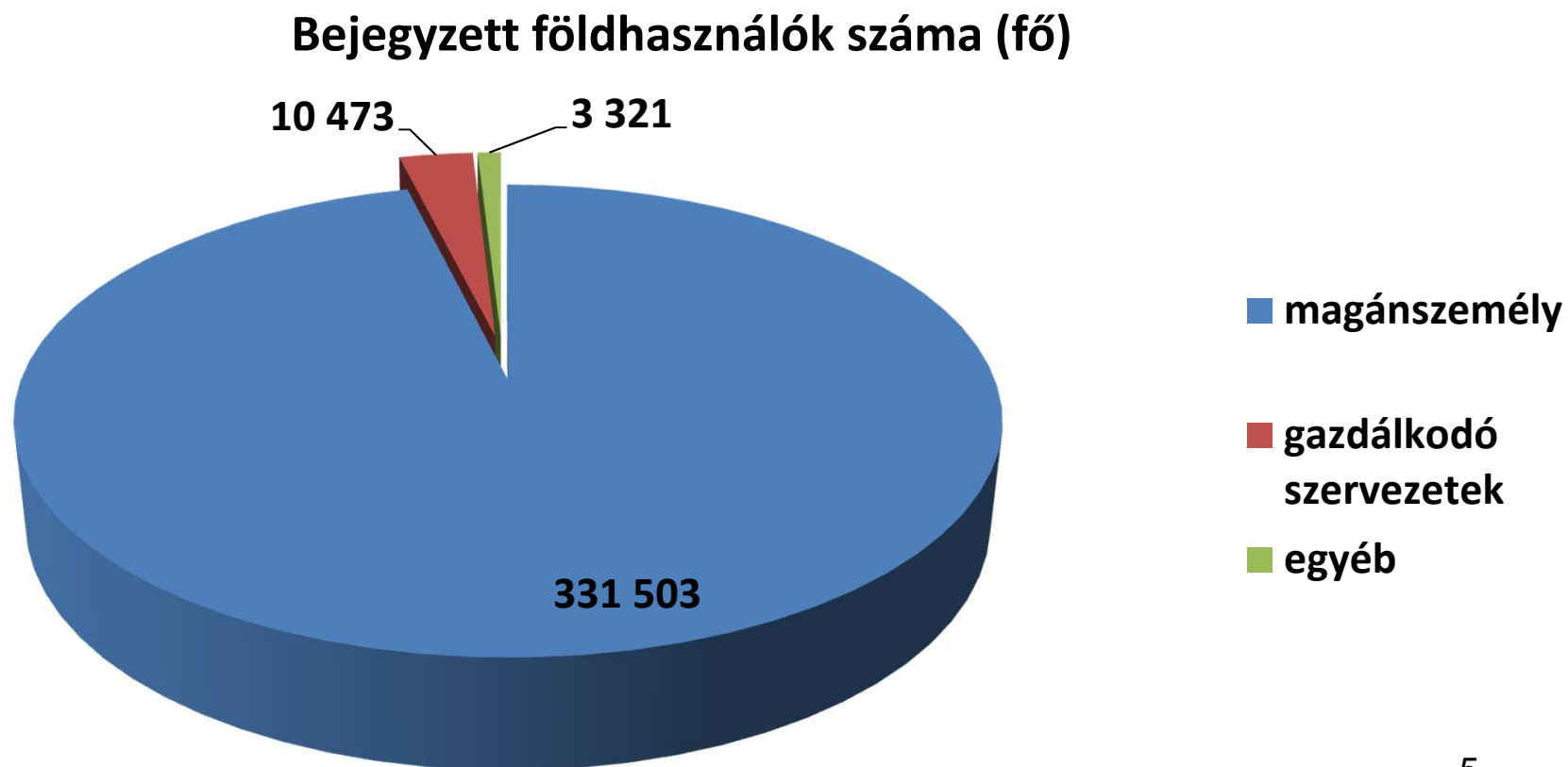
Tulajdon-, birtok- és üzemi struktúra

A tulajdonszerkezet



Földhasználat megoszlása szektorok között 2013.

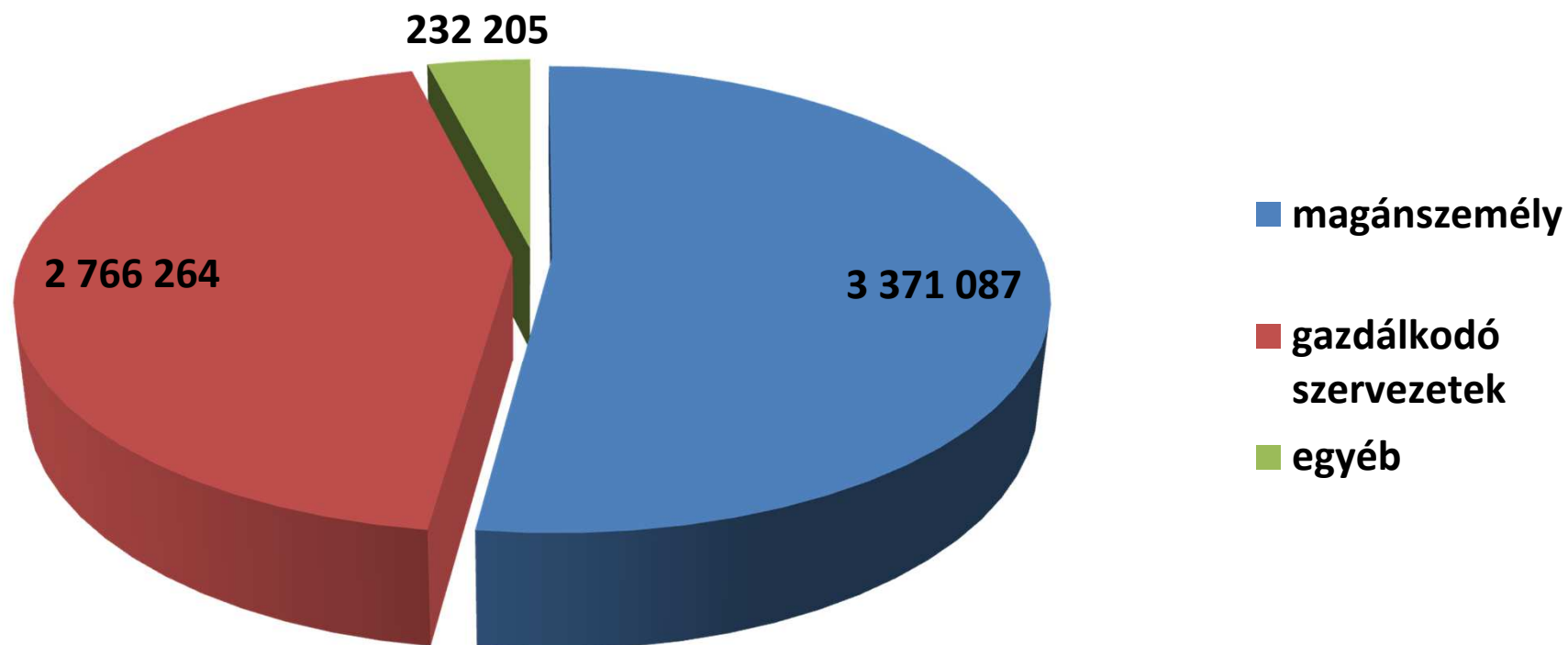
FÖNYIR statisztika (FÖMI)



Földhasználat megoszlása szektorok között 2013.

FÖNYIR statisztika (FÖMI)

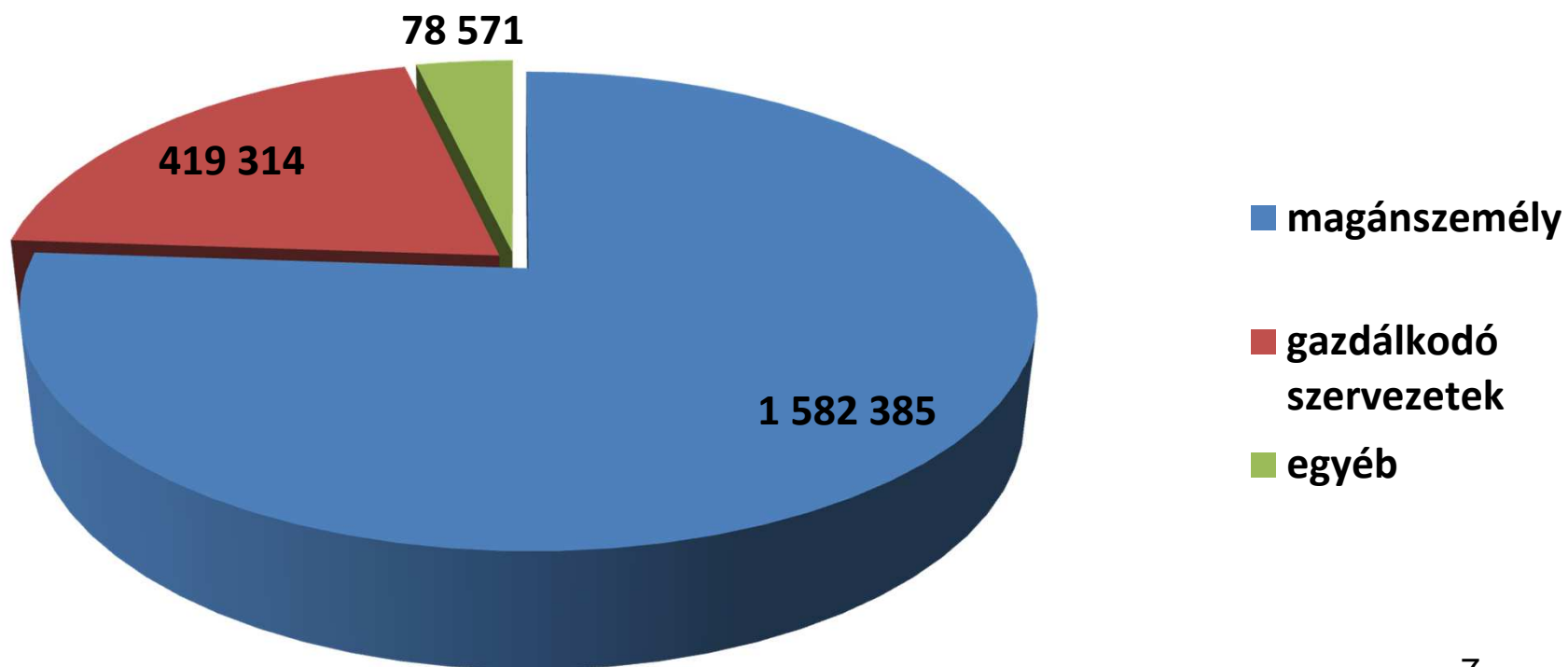
Bejegyzett földhasználattal érintett földrészletek területe (ha)



Földhasználat megoszlása szektorok között 2013.

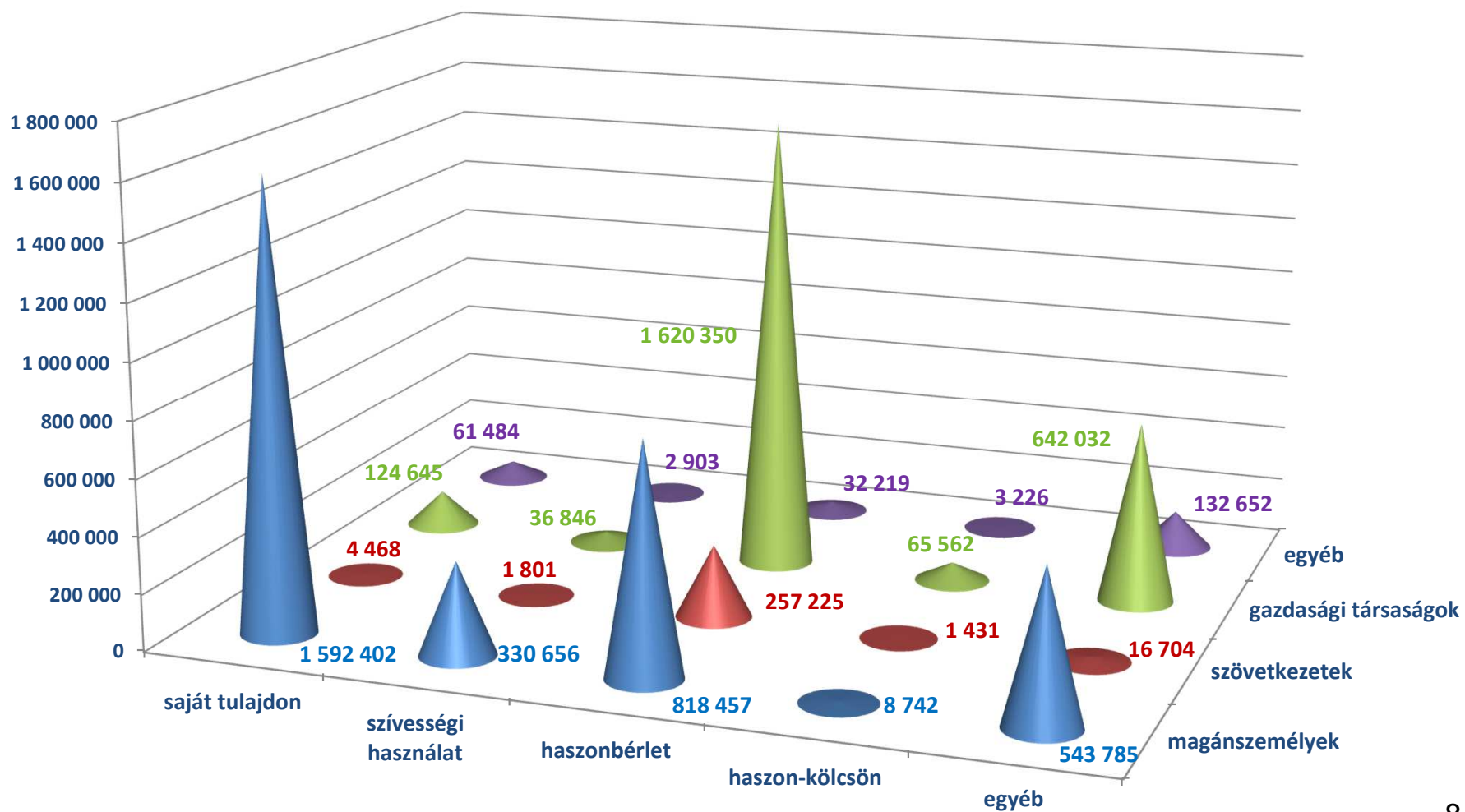
FÖNYIR statisztika (FÖMI)

Bejegyzett földhasználattal érintett földrészletek száma (db)



A földhasználat jogcímei és szektorok szerinti megoszlása 2013. (hektár)

FÖNYIR statisztika (FÖMI) 2013. 01. 01.



A birtokszerkezet

- A privatizációs folyamat eredményeként jelenleg Magyarországon *8.609.364 hektár* nagyságú **külterületi földrészlet** (beleértve a termőterületet, a művelés alól kivett területet és zártkertet) *3.948.628* darab önálló helyrajzi számú földrészletre oszlik meg, amelyek **átlagos mérete 2,2 hektár** nagyságú.
- Ma Magyarországon 2,8 millió (természetes) személy összesen mintegy 6 millió ha területet (mg. terület + erdő) tulajdonjogával rendelkezik.
- 1,8 millió tulajdonos adja bérbe a földjét.
- Mindez alátámasztja a birtokrendezés szükségességét.

- A magyar mezőgazdaság birtokszerkezete duális jellegű. Egyrésztől kevés számú, nagy területtel rendelkező társasági illetve kisebb számban termelőszövetkezeti formában működő **nagyüzemek**, másrésztől az életképesség küszöbén egyensúlyozó kisebb birtokméretű - a családtagok közvetlen munkavégzésén alapuló - **kisgazdaságok** együttes jelenléte jellemzi hazánk mezőgazdaságát.
- Mindebből látható és **megállapítható a középbirtok hiánya**, amely tényező semmiképp nem kedvez a magyar mezőgazdaság versenyképességének. Ezen probléma központilag irányított birtokrendezés útján lenne egyedül megoldható.

A törvény birtokpolitikai céljai

- A törvényben a **családi gazdaságok** képezik a szerzési preferenciák elsődleges tárgyát, mivel azok kell, hogy alkossák a *középbirtokok* derékhadát, a magyar **mezőgazdaság gerincét**, amelyek a családtagok foglalkoztatásának biztosításán keresztül előmozdítják a vidéki térségek által nyújtott megélhetési lehetőségek szintjének emelését is.
- A Kormány a **nagyobb birtokok** számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni akarja (80%-20%), de anélkül, hogy felszámolásukra törekedne. A nagyobb birtokok (zömmel társas gazdaságok) is fontos szerepet kaphatnak nagytömegű és azonos minőségű, piacképes mezőgazdasági termékek előállításában.

A Földforgalmi tv. megalkotásának indokai

A föld stratégiai fontosságú erőforrás, ezért a Magyar Kormány sarkalatos törvényben kívánta szabályozni, ki és milyen feltételekkel juthat termőföldhöz Magyarországon.

Magyarország számára 2014. április 30-ával lejárt a földmoratórium

- a föld a helyben lakó földművelő gazdák tulajdonába és használatába kerüljön
- a termőföld nemzeti hatáskörben tartása (az EU-s szabályozással összhangban)
- a bel- és külföldi spekulánsok kiszűrése

A Földforgalmi törvény története

- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat 2012. július 12-én került az Országgyűlés elé benyújtásra
- Az általános vita során 2012. november 9-ig 204 módosító javaslat érkezett
- A törvényjavaslat szövegének konceptcionális jellegű átdolgozása
- Az átdolgozott tervezetet az Országgyűlés 2013. június 21-i ülésén elfogadta
- A MK 111. számában 2013. június 30-án jelent meg a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.

Mit szabályoz az új törvény és mit nem?

A föld tulajdonjogának és földhasználati jogosultság megszerzését, vagyis a földek forgalmát szabályozza

- a szerzőképesség alanyi és tárgyi feltételei
- az elővásárlásra és az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje, e jogok gyakorlásának módja
- a földszerzésig vezető folyamat anyagi és eljárásjogi rendelkezései,
- szerzési korlátozások ellenőrzése
- helyi földbizottságok

- A földvédelemnek, a termőtalaj védelmének a szabályozása változatlanul megmarad az 2007. évi CXXIX. törvényben.
- 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.): szerződések tartalmi szabályai, hatósági eljárás, földhasználati nyilvántartás, birtokrendezés.
- Állami földek (NFA): 2010.évi LXXXVII. törvény

Az új törvény eszközszerkezete

- 1) a földtulajdon, valamint használati jogosultság szerzésének **hatósági engedélyezési** körbe vonása, tulajdonszerzésnél helyi földbizottság vétőjoggal;
- 2) **földműves státusz** – professzionális gazdálkodás;
- 3) **személyes művelési kötelezettség** – spekulatív (nem termelési, hanem tőkejövédelmi célú) földszerzés kizárása;
- 4) **elővásárlási**, illetve **előhaszonbérleti** jogosulti sorrend belülről kifelé halad – fokozatos birtokrendezés;
- 5) földszerzési és birtok**maximumok**

A tárgyi hatály változása

A Földforgalmi tv. tárgya: a föld

A törvény hatálya az ország területén fekvő valamennyi földre kiterjed

1994. évi LV. törvény a termőföldről (Tft.)	Földforgalmi tv.
<p>Termőföld:</p> <ul style="list-style-type: none">• település külterületén fekvő földrészlet és• az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, (gyep) nádas, erdő, fásított terület, vagy halastó művelési ágban szerepel. <p>Mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld:</p> <ul style="list-style-type: none">• település belterületén fekvő földrészlet és• az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, (gyep) nádas, erdő, fásított terület, vagy halastó művelési ágban szerepel. <p>[az utóbbira nem kellett alkalmazni a Tft.-nek a haszonbérletre vonatkozó szabályait]</p>	<p>Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészlet (a továbbiakban: föld)</p> <p>a föld <u>fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül</u></p> <ul style="list-style-type: none">• valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, vagy• az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban <u>Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg</u> van feljegyezve. <p>➤ A <i>halastó</i> művelési ágú földrészlet nem minősül földnek</p>

A Földforgalmi tv. tárgya

Fogalom	1994. évi LV. törvény a termőföldről (Tft.)	Földforgalmi tv.
Tanya	<ul style="list-style-type: none">• a település külterületén lévő• mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és• az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó,• legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;	<ul style="list-style-type: none">• a település külterületén fekvő• <u>legfeljebb 1 hektár nagyságú</u> olyan földrészlet,<ul style="list-style-type: none">○ amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy○ <u>amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel</u>

A Földforgalmi tv. tárgya: a föld

Főszabály: a tanyára a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni

A főszabály alóli kivétel:

- a tanya lakó-, és gazdasági épülete használatának – a földtől elválasztott – önálló átengedésére a Földforgalmi tv. rendelkezéseit nem kell alkalmazni
- a tanya földhasználati jogosultságát bárki (2 alanyi kör kivételével) megszerezheti

Új szabály: a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik az a földrészlet is, melyben művelés alól kivett terület és a föld fogalmában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet is van („vegyes földrészlet”), függetlenül attól, hogy mekkora a művelési ágban nyilvántartott terület térmértéke. (Ide nem értve a tanyának minősülő földrészletet.) Ez esetben a teljes földrészletre a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A zártkerti ingatlanokra is a földre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a földrészlet megfelel a Földforgalmi tv.-ben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának [ingatlan-nyilvántartási adatok!]. (Fétv.)

Ki szerezhethet földet?

Földtulajdont a természetes személyek szerezhethetnek, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem.

Szerzési jogosultság: *a természetes személyek közül földet szerezhethet (tulajdont, használatot is) az, aki földművesnek minősül.*

A földműves fogalom – több, más lényeges feltétel mellett – a tényleges mező-, és erdőgazdasági termelő tevékenység gyakorlásához, a gazdálkodásra alkalmassághoz (megfelelő szakképzettség, vagy szakirányú gyakorlat) kapcsolódik.

A földműves kritériumrendszere

- nyilvántartásba vett
- magyar vagy tagállami állampolgár, aki
 - a) aki a 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendeletben (Kr.) meghatározott **mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel** rendelkezik vagy
 - b) az a) pont hiányában igazoltan legalább **3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat, és**

c) a b) pont szerinti tevékenységét **saját nevében és saját kockázatára** folyamatosan Magyarországon végzi, és

- a b) pont szerinti tevékenységéből **árbevétele származott, vagy**
- az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező-, vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

v
a
g
y

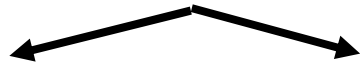
c) a **legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet** olyan **tagjának** minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet **személyes közreműködésként** végzi.

A föld használatát, mind a természetes, mind pedig a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet megszerezheti (haszonbérlet, más jogcímű földhasználat).

Szerzési jogosultsága annak a szervezetnek van, amelyik mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül.

A mezőgazdasági termelőszervezet

- nyilvántartásba vett
- tagállami székhelyű jogi személy, ill. jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,



1. amely újonnan alapított mg-i termelőszervezetnek minősül

2. amelynek

- a) alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység, amelyet a jogügyletet megelőzően legalább 3 éve folytat,
- b) az éves értékesítése nettó árbevételének több mint 50 %-a a mező-, erdőgazdasági tevékenységből, illetve kiegészítő tevékenységből származik,
- c) legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője

ca) a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és

cb) a Kr.-ben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik

v
a
g
y

cb) a képzettség hiányában igazoltan legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik.

Újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet

- nyilvántartásba vett
- tagállami székhelyű jogi személy, ill. jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
 - a) amelynek alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység,
 - b) amely nem rendelkezik EU tagállamban, EGT részes államban, nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld használati jogával,
 - c) amely nem különválással, kiválással, szervezeti formaváltással, egyéb jogutódlással keletkezett,
 - d) amelynek legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője
 - da) a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és

db) a Kr.-ben meghatározott mezőgazdasági vagy erdőszeti szakirányú képzettséggel rendelkezik

vagy

db) a képzettség hiányában igazoltan legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik.

Ki, illetve mely szervezet nem szerezhethet földet

Teljes szerzési tilalom (tulajdon és használat sem) alatt áll:

- a külföldi természetes személy: a nem tagállami állampolgár, továbbá a nem magyar állampolgár, kivéve a menekültként elismert személy;
- a külföldi jogi személy: a nem tagállami székhelyű jogi személy, továbbá az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

- **Részleges tilalom (csak tulajdont nem szerezhethet)**
a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet
(együtt: jogi személy)

Kivételes szerzési lehetőségek

a) Földművesnek nem minősülő **természetes személyek** közül földtulajdont szerezhetnek:

- ***a közeli hozzátartozók akkor is, ha nem földművesek:***

Ennek indoka, hogy a családon belüli, azaz a közeli hozzátartozók közötti földmozgás a családi vagyon olyan belső átrendeződése, amelybe az államnak nem szabad beavatkozni. A törvény ezért lehetővé teszi, hogy a családtagok között ne csak halál esetén, hanem még élők között is akadálymentesen áramolhasson a föld tulajdonjoga.

- ***legfeljebb 1 ha mértékig bármely tagállami állampolgár:***

Alkotmányosan nem védhető a föld, mint termelési tényező, azaz a saját szükséglet kielégítés alapjául is szolgáló eszköz tulajdonjogának megszerzésétől a földművesnek nem minősülő személyek teljes elzárása.

b) A jogi személyek közül

ba) földtulajdont szerezhhetnek

- *magyarországi székhelyű bevett egyházi jogi személy meghatározott jogcímenen (ajándékozás, végintézkedés, tartás, gondozás, életjáradék).*
- *a Magyar Állam, a magyarországi község, város, a főváros és kerületeinek önkormányzata közfoglalkoztatási célra.*
- *jelzálog hitelintézet átmeneti időtartamra (1 év).*

bb) földhasználatot szerezhhetnek

- *magyarországi székhelyű egyházi jogi személy meghatározott célokra*
- *oktatási intézmény oktatási-, kutatási-, tudományos célra.*

Mennyi föld szerezhető?

Tulajdon-, és földhasználati jog

Természetes személyek 1 ha termőföldet vásárolhatnak.

a) Természetes személy

1200 ha földterületet birtokát (tulajdonát + használatát) szerezheti meg, amelyből 300 ha lehet a tulajdonában

b) Jogi személy

1200 ha földterület használati jogát szerezheti meg

1800 ha-ig lehetőség van a birtokmaximum túllépésére:

- Állattartás esetén (2 ha/ÁE),
- Vetőmag előállításra kijelölt területtel (ha a szántóterülete min. 10%-án vetőmagot állít elő),
- Tagtól bérelt területtel

A *birtokmaximumra* vonatkozó szabály szerint a földműves és mezőgazdasági termelőszervezet föld birtokát főszabályként legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg. Ebbe bele kell számítani a már birtokában lévő föld területnagyságát is, vagyis mindazt, ami a tulajdonában, haszonélvezetében, vagy érvényes jogcímen a használatában áll.

A *kedvezményes birtokmaximumra* vonatkozó szabály szerint állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében a birtokmaximum mértéke 1800 hektár területnagyság lehet.

A különválással, kiválással létrejött mezőgazdasági termelőszervezet esetében – a létrejöttétől számított 5 évig – a megengedett birtokméretbe a jogelőd birtokában lévő összes föld területnagyságát be kell számítani.

- Az állattartó telep üzemeltetőjét a kedvezményes birtokmaximum akkor illeti meg, ha – a szerződés megkötését vagy az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre vonatkozó elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző évben vagy a megelőző 3 év átlagában – a már birtokában lévő földön az évenkénti átlagos állatsűrűség hektáronként elérte a fél, de legalább a 600 állategységet. Az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás céljából az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot meghaladó föld megszerzéséhez hektáronként legalább fél állategység átlagos állatsűrűséggel kell rendelkezni. Az átlagos állatsűrűséget az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv állapítja meg, és annak igazolására az állattartó telep üzemeltetőjének kérelmére hatósági bizonyítványt állít ki.
- A szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítóját a kedvezményes birtokmaximum akkor illeti meg, ha a szerződés megkötését vagy az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre vonatkozó elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző 3 év átlagában a már birtokában lévő szántó művelési ágú föld egytizede, de legalább 120 ha vetőmag vagy szaporító anyag előállításának helyéül szolgált. Az átlagos területnagyságot a növénytermesztési hatóság állapítja meg, és annak igazolására a vetőmagelőállító kérelmére hatósági bizonyítványt állít ki.

Az adás-vételi szerződések nyilvánosságra hozatala és engedélyeztetési kötelezettség

- **A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.**
- **Nem kell engedély:**
 - a) az állam tulajdonszerzéséhez,
 - b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez,
 - c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához,
 - d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához,
 - e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor,
 - f) mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adás-vételhez,
 - g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez,
 - h) bevett egyház, önkormányzat, jelzálogbank tulajdonszerzéshez.

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely meghatározott **biztonsági kellekkel** rendelkezik.

A rendelkezés célja a korábban dátum nélkül kötött zsebszerződések hatályosulásának megakadályozása.

Elővásárlási jogosultságok

Elővásárlási jog nem áll fenn

- a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,
 - b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszűntetését eredményező adás-vétel,
 - c) gazdaságátadási támogatás feltételeként megvalósuló adás-vétel,
 - d) a önkormányzat által közfoglalkoztatási célból történő vétel
- esetén.

A föld eladása esetén az alábbi sorrendben **elővásárlási jog** illeti meg:

a) Magyar Államot;

b) a **földet használó** olyan földművest,

ba) aki **helyben lakó szomszédnak** minősül,

bb) aki **helyben lakónak** minősül, vagy

bc) akinek az **üzemközpontja** olyan településen van, melynek a közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb **20 km távolságra van** a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától;

c) az olyan földművest, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül,

d) az olyan földművest, aki **helyben lakónak** minősül,

e) az olyan földművest, akinek az **üzemközpontja** olyan településen van, melynek a közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb **20 km távolságra van** a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától.

1. A szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a c) pontban foglalt földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – **megelőzi** az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően **legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet**, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz **szükséges takarmány-előállítás biztosítása**.
2. A szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a c) pontban foglalt földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – **megelőzi** az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a **földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet-megjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása**, vagy **ökológiai gazdálkodás** folytatása.
3. A **közös tulajdonban álló föld** esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának **harmadik személy javára történő eladása** esetében az előzőekben meghatározott földműveseket – az államot kivéve – **megelőzi a földműves tulajdonostárs**.

Azonos jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a)* családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
- b)* fiatal földműves,
- c)* pályakezdő gazdálkodó.

Ha a sorrend így sem dönthető el, az eladó választ.

helyben lakó: az a természetes személy, akinek az **életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van**, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

helybeli illetőségű: az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek **mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van**, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

mezőgazdasági üzemközpont: a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet tulajdonában, illetve használatában álló, a mező- és erdőgazdasági tevékenység vagy a mező- és erdőgazdasági tevékenység és a kiegészítő tevékenység célját szolgáló gazdasági, lakó, illetve iroda épülettel beépített ingatlan vagy a tanya, amely **a gazdálkodás végzésének vagy megszervezésének a mezőgazdasági igazgatási szervnél bejelentett helyéül** szolgál;

Mezőgazdasági üzemenközpont

- a földműves vagy a mezőgazdasági termelőszervezet
- tulajdonában vagy használatában álló
- a mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység célját szolgáló
- gazdasági, lakó, illetve iroda épülettel beépített olyan ingatlan vagy tanya, amely
 - a gazdálkodás végzésének, megszervezésének helyéül szolgál és
 - a nyilvántartásba mezőgazdasági üzemenközpontként bejegyzett.

A mezőgazdasági üzemenközpontokról nincs önálló nyilvántartás, azokat az Fr. alapján a földművesekhez és a mezőgazdasági termelőszervezetekhez szervezetekhez kapcsolódóan tartalmazza a nyilvántartás.

Hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonszerzések

(az adás-vételen kívül)

1. Csere (nincs helyi földbizottság állásfoglalás)

A föld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget és

a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy

b) a cserepartnerek

ba) egyike helyben lakónak minősül, vagy

bb) egyikének lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

2. Elbirtoklás (nincs helyi földbizottság állásfoglalás)

- a tulajdonos elismerésén alapuló szerzés/bírósági kereset
- mindkét esetben a szerző félnek kell kérni
- kereset benyújtása esetén a földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

3. Végintézkedés (nincs helyiföldbizottság állásfoglalás)

- közjegyző megkeresésére
- a földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

4. A tulajdonjog átruházásáról szóló, bírósági vagy közjegyzői jóváhagyáshoz között egyezség (megelőző hatósági eljárás)

- bíróság/közjegyző megkeresésére
- földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

5. A végrehajtási, felszámolási, önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés/pályázatás útján történő tulajdonszerzés

Haszonélvezeti jog

- csak közeli hozzátartozók között érvényes
- max. 20 év
- hatósági jóváhagyáshoz nem kötött
- tulajdonszerzés szabályai irányadók
- a földszerzési maximum és a birtokszerzési maximum alkalmazásában be kell számítani a közeli hozzátartozó szerző fél tulajdonában álló földet is

- a nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog (és használat joga) 2014. május 1-jén (ipso iure) megszűnt.
- az ilyen szerződésen alapuló haszonélvezeti jog jogosultja által megkötött, a föld használatának átengedéséről szóló szerződés 2014. szeptember 1-jén szintén a törvény erejénél fogva megszűnik.
- akinek a haszonélvezeti joga május 1-jével a törvény erejénél fogva megszűnt, már nem is köthet érvényesen földhasználati szerződést, ha mégis köt, az semmisnek minősül.

A haszonbérleti szerződések nyilvánosságra hozatala és engedélyeztetési kötelezettség

- **A föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.**
- **Nem kell engedély, ha a haszonbérlet:**
 - a) a közeli hozzátartozók közötti,*
 - b) gazdaságátadási támogatás feltételeként megvalósuló,*
 - c) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak tevékenységében személyesen közreműködő legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve alkalmazottja, mint használatba adó közötti,*
 - d) erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti,*
 - e) tanya haszonbérletére irányuló.*

- Csak a törvényben nevesített jogcímeken lehet földhasználati jogosultságot szerezni. Haszonkölcsön szerződés alapján nem lesz lehetőség a földhasználati jogosultságot megszerezni. Az átmeneti rendelkezések között pedig kimondásra került, hogy az e törvény hatályba lépése előtt megkötött haszonkölcsön-szerződést időtartamának meghosszabbítása semmis.
- A haszonbérlet legrövidebb időtartama 1 gazdasági évre változik.
- Földhasználati jogosultságot főszabályként földműves, pályakezdő gazdálkodó és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.
- Az átláthatóság és az ellenőrizhetőség biztosítása érdekében nem szerezhet földhasználati jogosultságot a nyilvánosan működő részvénytársaság.

Kötelezettségvállalások/nyilatkozatok

A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele, hogy a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben (azaz a földhasználati szerződésben), illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy

- a) megfelel a szerzési feltételeknek,
- b) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül, valamint nem nyilvánosan működő részvénytársaság,
- c) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- d) a földhasználati szerződés fennállása alatt a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

A d) pont tekintetében nem minősül a használat átengedésének az, ha a földhasználati jogosultságot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át,

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

A pályakezdő gazdálkodónak a fentiekén túl kötelezettséget kell vállalnia arra is, hogy

a) a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és

b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Az újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek pedig a fent meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít.

Eljárási szabályok

A haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba kell foglalni, és haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak közölnie kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal.

A közlésnek a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton kell történnie.

Más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog esetében azonban a hirdetményi közlésen túl a haszonbérbeadónak közvetlenül is közölnie kell az előhaszonbérletre jogosultakkal a szerződést. [Ilyen pl., a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. rendelkezése szerint előhaszonbérleti joggal rendelkező hegyközségi tag.] A közvetlen közlés történhet postai úton, illetve az átvétel igazolása mellett személyes átadással.

A más törvényen alapuló előhaszonbérleti joggal rendelkezők esetében is az önkormányzatnál történő kifüggesztés kezdő napja számít joghatályos közlésnek, így a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidőt is ettől a naptól kell számítani.

A hirdetményi úton történő közlés az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel történik. A közlés első napja a kifüggesztést követő nap, az előhaszonbérletre jogosult e naptól számított 15 napos határidőn belül tehet elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. Ez a határidő jogvesztő.

A közlési eljárás díj- és illetékmentes.

A hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó szabályokat az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet tartalmazza.

A 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezéseit a 2013. december 15-én vagy azt követően közzétett (közölt) haszonbérleti szerződésekre kell alkalmazni. Az előírt formanyomtatványok a VM és a földhivatalok honlapján megtalálhatóak.

A 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében a közlési eljárás megindítása érdekében a haszonbérbeadónak (közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonosok által kijelölt haszonbérbeadó tulajdonostársnak) a jegyzőhöz közzétételi kérelmet kell benyújtania az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon. A kérelemhez 3 eredeti példányban kell csatolni a haszonbérleti szerződést. (A közzétételi kérelmet a korábbi szabályozás nem ismerte.)

A jegyző hiányos benyújtás esetén a kérelmezőt felhívhatja a hiányok pótlására, illetve megtagadhatja a kérelem teljesítését, ha a felhívás eredménytelen, vagy a kérelmet nem az arra jogosult haszonbérbeadó nyújtotta be.

Osztatlan közös tulajdonban álló föld és több haszonbérbeadó esetében, ha a szerződés tartalmát tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalták (ez is egységes okiratba foglalt szerződésnek minősül a Fétv. alapján) a közzétételi kérelem mellé be kell nyújtani az önállóan kötött haszonbérleti szerződéseket együttesen, összefűzve.

Ezen túlmenően be kell nyújtani a közzétételi közleményt a megfelelő formanyomtatvány használatával. Az eljárás egyszerűsítése érdekében a szerződés helyett ez a közzétételi közlemény kerül kifüggesztésre.

A kérelemhez csatolni kell ezen kívül a haszonbérlő írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződések tartalmilag megegyeznek, az eltérés kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonostársak személyében, és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő azon terület tekintetében áll fenn, amelyet haszonbérlő részére használatra átengednek.

A 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet külön szabályozást tartalmaz a közzétételi kérelem visszavonása esetére is. A kérelmező a közzétételi kérelmet csak a szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza, vagyis ha a jegyző a szerződést már kifüggesztette, a kérelem visszavonására nincs lehetőség.

A kifüggesztést követően megküldött visszavonásnak joghatása nincs, a visszavonás a közlés joghatályát nem szünteti meg.

Az előhaszonbérletre jogosultak a fentebb már említett 15 napos határidőn belül tehetnek jognyilatkozatot.

Nem gyakorolhatja az előhaszonbérleti jogát az a mezőgazdasági termelőszervezet, amely csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt áll.

Az előhaszonbérletre jogosult elfogadó jognyilatkozatára új szabályok vonatkoznak. A legfontosabb változások a nyilatkozat alakiságára és tartalmi elemeire vonatkozó szabályokat érintik.

Alaki elemek: Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba, illetve közokiratba kell foglalni.

Tartalmi elemek: Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, valamint, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, úgy azt is, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvény alapján és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja előhaszonbérleti jogát. Azon előhaszonbérletre jogosultaknak, akik a sorrendben mindenkit megelőznek, az elfogadó nyilatkozatban az ezt megalapozó tényről is nyilatkozniuk kell.

Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell valamennyi olyan adatot, és nyilatkozatot, melyet a törvények a szerződés tartalmi elemeként határoznak meg.

Nem új szabály, hogy az állattartó telep működtetését az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által kiadott hatósági bizonyítvánnyal igazolni kell. (élelmiszerlánc-felügyeleti szerv: az állattartó telep fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi igazgatósága)

Földhasználati jogcímek

A korábbi szabályozással ellentétben 2014. január 1-jével a föld használatának lehetséges jogcímei tételesen kerültek meghatározásra, így földhasználat csak haszonbérlet, alhaszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, illetve szívésségi használat jogcímén keletkezhet, vagyis földhasználati jogosultság csak ezeken a jogcímeken szerezhető. A törvényben rögzített taxatív meghatározás miatt a jogcímek köre zárt, más jogcímen földhasználat átengedésére nem kerülhet sor.

Új haszonkölcsön szerződés nem köthető.

A Földforgalmi tv. kimondja azt is, hogy a hatálybalépése előtt (2013. december 15.) megkötött haszonkölcsön szerződés időtartamának meghosszabbítása semmis, valamint azt is, hogy a Földforgalmi tv. hatályba lépésekor fennálló, határozatlan időre vagy határozott időtartamra kötött haszonkölcsön-szerződés 2014. december 31-én megszűnik.

Haszonbérlet

A haszonbérletre a Földforgalmi tv., valamint a Fétv. szabályait kell alkalmazni. (Mögöttes szabályként alkalmazandó a Ptk.)

A haszonbérlet időtartama főszabályként legalább egy gazdasági év, legfeljebb 20 év lehet.

Az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre a haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben foglalt eltéréssel legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni.

A haszonbér pénzben vagy természetben jár, melyet előre meghatározottan kell a szerződésnek tartalmaznia, ennek hiányában a szerződés semmis. A haszonbért utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell megfizetni, ennek időpontját a szerződésben rögzíteni kell.

A haszonbérleti szerződés megszűnésének eseteit a Fétv. tételesen meghatározza.

A haszonbérleti szerződés **megszűnésének eseteit** a Fétv. tételesen meghatározza:

- a) a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján,
- b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon,
- c) a haszonbérelő gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján,
- d) a haszonbérelő természetes személy halálával, feltéve, hogy az örökösök a Ptk.-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják,
- e) azonnali hatályú felmondással,
- f) a Fétv.-ben meghatározott rendes felmondással,
- g) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

Azonnali hatályú felmondási okok:

A haszonbérbeadó részéről

Ha a haszonbérlő (ideértve az alhaszonbérlőt is)

- a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét;
- b) a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld művelési ágát megváltoztatta vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította;
- c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti;

Azonnali hatályú felmondási okok:

A haszonbérbeadó részéről:

Ha a haszonbérlő (ideértve az alhaszonbérlőt is)

d) a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg;

e) a mg-i termelőszervezet mint haszonbérlő és az annak legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja mint haszonbérbeadó között fennálló haszonbérleti szerződés esetében, ha a mg-i termelőszervezet a haszonbérbeadó munkaviszonyát rendes felmondással szünteti meg.

Az azonnali hatályú felmondási ok:

A haszonbérő részéről (csak természetes személy haszonbérő esetében):

Ha az egészségi állapota oly mértékben romlik meg vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza vagy azt jelentősen megnehezíti.

Rendes felmondási okok (csak a haszonbérbeadó részéről):

a) a mg-i termelőszervezet mint haszonbérelő és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a gazdasági év végével a haszonbérbeadó 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdonosi részesedése a szerződés megkötését követő 1 éven keresztül tartósan 25% alá csökken;

b) a mg-i termelőszervezet mint haszonbérelő és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagjának közeli hozzátartozója mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a gazdasági év végével a haszonbérbeadó 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha a tag és a haszonbérbeadó közötti közeli hozzátartozói viszony megszűnik;

Rendes felmondási okok *(csak a haszonbérbeadó részéről):*

c) a mg-i termelőszervezet mint haszonbérlő és az annak legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a gazdasági év végével a haszonbérbeadó 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha a mezőgazdasági termelőszervezettel fennálló munkaviszonya a munkáltató által gyakorolt rendkívüli felmondás kivételével bármilyen okból – ide nem értve az 58. § (2) bekezdésében meghatározott esetet – megszűnik;

Rendes felmondási okok (*csak a haszonbérbeadó részéről*):

d) ha a haszonbérleti szerződés létrejöttkor a haszonbérlet tárgyát képező föld közös tulajdonban állt és a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetésére az 1993:II. tv. szerint került sor, a haszonbérbeadó, illetve annak jogutódja legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal a szerződést 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhatja, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg, feltéve, hogy

da) a haszonbérlet felé a felmondással egyidejűleg nyilatkozik, hogy a földet a szerződés megszűnésével saját maga kívánja használni, és

db) a haszonbérleti szerződést egyébként nem írta alá, de annak hatálya az ott kiterjedt rá (mert pl. a postai küldemény „elköltözött” jelzéssel érkezett az ajánlattevőhöz vissza, és a törvényi vélelem alapján ezért őt úgy kellett tekinteni, mint aki a haszonbérleti ajánlatot elfogadta).

Rendes felmondási ok (mindkét fél részéről):

e) A haszonbérbeadó, illetve annak jogutódja, valamint a haszonbérlő az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződést legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhatja, ha a szerződés időtartama meghaladja a Földforgalmi tv. szerinti leghosszabb időtartamot.

Megszűnt az a rendes felmondási ok, miszerint a haszonbérbe adó személyében bekövetkezett változás miatt a haszonbérbe adó jogutódja a szerződés felmondására lenne jogosult.

Ha a felmondást a másik fél 15 napon belül nem veszi tudomásul, úgy a felmondást gyakorló további 8 napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti.

A felek közötti elszámolási kötelezettsége + a rendes felmondást gyakorló haszonbérbeadó megtérítési kötelezettsége a haszonbérlőnek a támogatási összegnek a szerződés megszűnése miatt elvesztéséből eredő kára tekintetében.

Előhaszonbérleti jogosultságok

Előhaszonbérleti jog nem áll fenn

- a) a közeli hozzátartozók közötti,
- b) gazdaságátadási támogatás feltételeként megvalósuló,
- c) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve alkalmazottja, mint használatba adó közötti,
- d) erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti,
- e) tanya haszonbérletére irányuló haszonbérlet esetén.

Nem gyakorolhatja az előhaszonbérleti jogát az a mezőgazdasági termelőszervezet, amely **csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt áll.**

A Földforgalmi tv. az előhaszonbérletre vonatkozóan eltérő szabályozást tartalmaz az *erdőnek minősülő*, illetve az *erdőnek nem minősülő* föld tekintetében. Az előhaszonbérleti jog a földművest, illetőleg a mezőgazdasági termelőszervezetet illeti meg.

Említésre méltó, hogy a Földforgalmi tv.-ben rögzített előhaszonbérletre jogosultak minden más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultat megelőznek. Ettől való eltérést a Földforgalmi tv. 2. §-ában felsorolt törvények (természetvédelmi tv, erdő törvény, Nfatv.) tartalmazhatnak, mert ezen törvényekben enged eltérést maga a Földforgalmi tv.

Az **erdőnek minősülő** föld haszonbérbe adása esetén előhaszonbérleti jog illeti meg a volt haszonbérlő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet

1.) aki helyben lakó szomszédnak, illetve amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül,

2.) aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy

3.) akinek a lakóhelye illetve, akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Ha az erdőnek minősülő föld közös tulajdonban áll, a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő terület harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén a fent meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat követően előhaszonbérleti jog illeti meg a földműves tulajdonostársat.

Erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg:

1.1.) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve **állattartó telepet üzemeltet**, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

1.2.) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a földművest, aki számára a haszonbérlet célja a **földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, továbbá ökológiai gazdálkodás folytatása;**

2.) a **volt haszonbérlő** olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki **helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül**, vagy akinek a lakóhelye illetve, akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

- 3.) az olyan földművest, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül;
- 4.) az olyan földművest, aki **helyben lakónak** minősül;
- 5.) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb **20 km távolságra** van;
- 6.) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely **helybeli illetőségű szomszédnak** minősül;
- 7.) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely **helybeli illetőségűnek** minősül;
- 8.) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb **20 km távolságra** van.

A **közös tulajdonban** álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő területnek harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén 3.)-8.) pontban meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – 78 jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

volt haszonbérlő: az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli, vagy haszonbérelte (Tft. szerint ez az időtartam egy év volt). Volt haszonbérlőnek kell tekinteni a *volt részesművelőt*, illetve a *volt felesbérlőt* is, ha az ő tekintetében is fennállnak a fenti feltételek azzal, hogy az adott területet legalább 3 éven keresztül részesművelési, illetve feles bérleti szerződés alapján használta.

Ez a szabály nem alkalmazható, ha a szerződés a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve ha a haszonbérleti szerződés fennállásának időtartama alatt a föld kényszerhasznosításba adására került sor.

A helyi földbizottságok megalakulása

A helyi földbizottság feladata, hogy a földbirtok-politikai célokkal összhangban befolyásolja a település közigazgatási területén a földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, valamint a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében.

A helyi földbizottság tagjai **az adott településen földet használó** gazdák közül kerülnek megválasztásra a képviselő-testület által.

Tagjainak száma 3-9 fő, az adott település földterületének nagyságától függően.

- az 1000 hektárig terjedő térmértékű földekkel rendelkező település esetén három fő,
- az 1000 hektárt meghaladó térmértékű földekkel rendelkező település esetén öt fő,
- az 5000 hektárt meghaladó térmértékű földekkel rendelkező település esetén hét fő,
- a 15000 hektárt meghaladó térmértékű földekkel rendelkező település esetén kilenc fő.

Akinek a szerzését a helyi földbizottság nem támogatja, ott a hatóságként eljáró földhivatalnak kötelező elutasítani a szerzési kérelmet, azaz a helyi földbizottság gyakorlatilag vétójoggal rendelkezik. A helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

A helyi földbizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehet a települési önkormányzat, valamint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által delegált személy.

A Földforgalmi törvény 103. § (1) bekezdése értelmében ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor vagy a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának** a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából, azaz a Kamara jár el a helyi földbizottság hatáskörében.

A feladatot a **NAK megyei elnöksége** látja el, munkáját azonban segíti a települési agrárgazdasági bizottság. A **TAB csak javaslatot tesz** a megyei elnökségnek, de a döntést végül az elnökség hozza meg. Garanciális szabály, hogy **a megyei elnökség, illetve a TAB a tagjai saját vagy hozzátartozójuk ügyével összefüggő eljárásban nem vehetnek részt.** Továbbá abban az esetben sem vehetnek részt az ügyben, amennyiben annak tárgyilagos megítélése tőlük nem elvárható, továbbá az ügy jogukat, illetve jogos érdeküket érinti.

Szankciók

1) Ha a tulajdonos, illetve a földhasználó

- a) **nem tartotta be** a szerzéshez vállalt kötelezettségeket,
- b) a szerzés feltételeként meghatározott célú fölhasználattól, tevékenységtől huzamos időszakig **eltért**,
- c) földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezeti minősége megszűnt,
- d) jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása, illetve székhelye, telephelye, mezőgazdasági üzemközpontja bármely okból megszűnt, vagy
- e) határidőn belül a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a hatósághoz, illetve a jegyzőhöz

felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

Nem állapítható meg az a) és b) pontjában foglalt jogsértés, ha a föld kisajátítására kerül sor, vagy a tulajdonos egészségi állapota oly mértékben megromlott, vagy az életkörülményeiben olyan tartós változás következett be, amely az e törvényből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

- 2) Ha a kötelezett határidőben nem tesz eleget a felszólításnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv **a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő** forintösszegű mulasztási bírságot szab ki. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A határidőre meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozás. A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll.
- 3) Ha a bírság kiszabása 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 vételéről**. A föld kényszerhasznosításba vételéről szóló intézkedés megtételének nem akadálya az, hogy a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének egyébként eleget tett, feltéve, hogy a bírság kiszabásának alapjául szolgáló feltételek fennállnak.

A közös tulajdonban álló földek használatának szabályai

A szabályozás fenntartotta a Tft. szabályozását a tulajdonostársak közötti használati megosztásról szóló megállapodás létrehozása tekintetében. Három fontos változás van azonban a szabályozásban:

a) A használati megosztásról szóló megállapodáshoz **már nem a használati megosztási vázrajz, hanem a térképi kimutatás szükséges.** A térképi kimutatást az állami ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázisából szolgáltatott hiteles szemle másolaton kell elkészíteni úgy, hogy egyértelmű jelzéssel a használati megosztásról szóló megállapodásnak megfelelően, azzal azonosítható módon kell ábrázolni a használt területeket. Ez a tulajdonostársak részére kedvezőbb, mint a korábbi szabályozás.

b) A földhasználati szerződéshez sem a használati megosztási vázrajzot, hanem a térképi kimutatást kell módosítani.

c) Amennyiben a közös tulajdonban álló föld használata vonatkozásában a tulajdonostársak között megállapodás nem jön létre, úgy a földhivatal, amennyiben felszólítását követően sem történik meg a használati megosztásról szóló megállapodás benyújtása, értesíti a Kamara területi szervét. A Kamara a földhivatal értesítésétől számított 60 napon belül sorsolással állapítja meg a használati rendet, mely használati rend főszabályként 5 évig érvényes. Ezen időtartamon belül azonban a tulajdonostársak dönthetnek másként a használati rendről, ilyen megállapodás létrehozása esetén a sorsolás útján megállapított használati rend hatályát veszti.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Földművelésügyi Minisztérium

Jogalkotási Főosztály

tamas.andreka@fm.gov.hu

+36-30/397-4045