



Tájékoztató kiadvány 1.

VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI SZABÁLYOZÁSBAN



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

2019

Tájékoztató kiadvány 1.

VÁLTOZÁSOK A FÖLDFORGALMI SZABÁLYOZÁSBAN

2019

TARTALOM

Bevezető	5
Földtulajdonszerzés adásvétel útján	6
Elővásárlási sorrend földvásárlás esetén	6
Az adásvétel hatósági kontrolljának szereplői, szakaszai	11
A helyi földbizottsági szakasz.....	14
Vizsgálandó körülmények	15
A döntés meghozatala, ülés tartása	22
A kormányhivatali szakasz	23
A jogorvoslati szakasz.....	24
Vételi jog alkalmazása	24
Mező- és erdőgazdasági földrészek cseréje	26
Mező- és erdőgazdasági földek használati jogának megszerzése	27
Előhaszonbérleti rangsor módosulása	27
Földhasználat felesbérlet és részesművelés útján.....	28
Az új szabályok alkalmazása	29

BEVEZETŐ

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK) 2018 tavaszán mutatta be többéves fejlesztési programcsomagját, amelyben konkrét javaslatokat fogalmazott meg többek között a stabil és versenyképes birtokszerkezet megteremtése, a működési formák átláthatóvá tétele, az önkéntes együttműködések ösztönzése, a modernizáció felgyorsítása, a termés- és jövedelembiztonság javítása, illetve a teljes élelmiszerlánc fejlesztése érdekében.

A termőföld használatának kérdése nemzetpolitikai fontosságú. A hazánk EU-csatlakozásakor biztosított tízéves moratóriumi időszak lejártát követően léptek hatályba az új földforgalmi rendelkezések. Az új rendelkezések hatályosulásával kapcsolatban az elmúlt négy évben számos gyakorlati tapasztalatot szereztünk. Ezen tapasztalatok felhasználásával készítettük elő azon törvénymódosítást, amely 2019. január 11-től hatályos.

A módosítás legfontosabb céljai a helyben lakó gazdák szerepének erősítése, a versenyképesség javítása egy egészséges, stabil birtokszerkezeten keresztül, a visszaélések visszaszorítása és a termőföld magyar kézben tartása. A változások érintik többek között a helyi földbizottságok feladatait és eljárását, az elővásárlási jogosultságokat és a termőföld vételárára vonatkozó szabályokat is.

Jelen kiadványban a földforgalmi törvény ezen módosításait ismertetjük részletesen.



Györfy Balázs

elnök

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

FÖLDTULAJDONSZERZÉS ADÁSVÉTEL ÚTJÁN

ELŐVÁSÁRLÁSI SORREND FÖLDVÁSÁRLÁS ESETÉN

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- a helyben lakó szomszéd fogalma változott, és előrébb került a sorban;
- kiemelt ranghelyen a kertészeti tevékenységet végzők és vetőmag-előállítók;
- változtak az állattartókra vonatkozó szabályok.

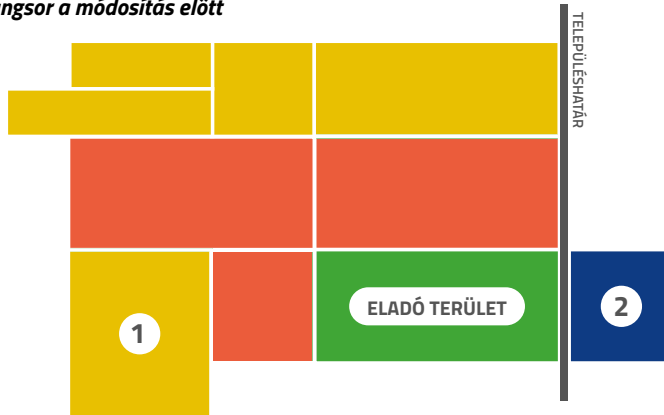
Helyben lakó szomszéd fogalma, ranghelye

Szomszédos települések határán fekvő földek esetében gyakorlati probléma, hogy a „helyben lakó szomszéd” fogalom nem terjedt ki a másik településhez tartozó, de mégis szomszédos földre. Ennek korrigálására módosult a helyben lakó szomszéd definíciója. A jövőben helyben lakó szomszédnak minősül az is, aki a föld fekvése szerinti szomszédos településen helyben lakó földműves, és aki nek a tulajdonában, vagy használatában lévő föld szomszédos a szerződés tárgyát képező földdel. A módosítás azzal a céllal történt, hogy **azok is élhessenek a helyben lakó szomszéd ranghelyen elővásárlási/előhaszonbérleti joggal, akiknek ugyan szomszédos a földje, de a településhatár elválasztja őket.**

Eddig ugyanis ezen feleket megelőzte az elővásárlási rangsorban az, akinek ugyan nem volt szomszédos a területe, viszont ugyanazon a településen gazdálkodott, még úgy is, hogy ez nyilvánvalóan távolabb volt, mint a településhatárral elválasztott szomszéd.

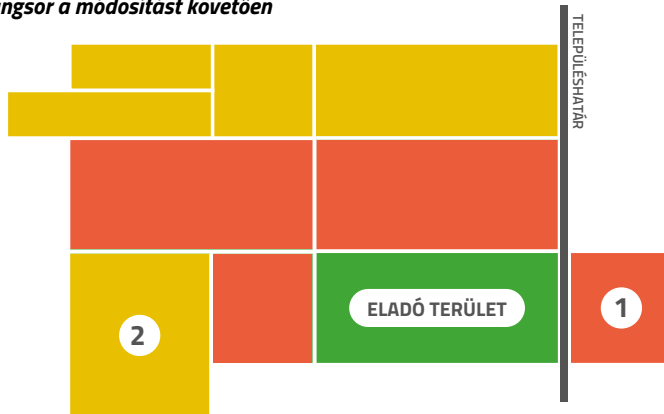


Elővásárlási rangsor a módosítás előtt



- Rangsor: 1. helyben lakó és helybeli illetőségű
2. 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

Elővásárlási rangsor a módosítást követően



- Rangsor: 1. helyben lakó szomszéd
2. helyben lakó és helybeli illetőségű gazdálkodó

- Jelmagyarázat:**
- helyben lakó és helybeli illetőségű
 - szomszéd
 - eladó terület
 - 20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

A fogalom változásán túl a helyben lakó szomszéd ranghelye is kedvezően változott, a versenyképebb gazdálkodás, a birtokösszevonások elősegítése érdekében.

Elővásárlásra jogosultak sorrendjének változása

A jogszabály finomítja az elővásárlási jogosultságokat is. Ennek eredményeként módosulnak az állattartók jogosultságai azzal, hogy **a földek művelési ágának és méretének igazodnia kell a tartott állatok takarmány szükségletéhez.** A szabályozás értelmében az elsősorban legeltetési állatfajok esetében rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld szerezhető, míg az elsősorban abraktakarmánnyal takarmányozott állatok tartója akkor szerezhethet ezen a jogcímen szántó művelési ágban nyilvántartott területet, ha egyidejűleg takarmány vállalkozásnak is minősül.

TAKARMÁNY VÁLLALKOZÁS

Az állatok etetésére szánt takarmány előállítását, tárolását, szállítását, forgalomba hozatalát, forgalmazását végző természetes vagy jogi személy. Részletes szabályait a 65/2012. (VII. 4.) VM rendelet határozza meg.

Három fajtája van:

- 1.) engedélyköteles tevékenység
- 2.) nem engedélyköteles, viszont nyilvántartásba vételhez kötött tevékenység
- 3.) sem engedély, sem nyilvántartásba vétel nem kötelező a takarmány elsődleges előállítása esetén

1.) A takarmány vállalkozások működésének engedélyezését az élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végzi. Az engedélyezéshez szükségesek a nyilvántartásba vételhez kapcsolódó adatok, továbbá a teljes előállítási, fertőtlenítési, szállítási folyamat részletes bemutatása.

Engedélyköteles tevékenységek:

- Takarmány-adalékanyagokat előállító, forgalmazó létesítmények
- Takarmány-adalékanyagok felhasználásával készülő előkevert takarmány gyártása és/vagy piaci forgalomba hozatala
- Közvetlenül, hígítás nélkül (nem előkeverék formájában vagy kiegészítő takarmányban) keverik a végtermékhez: A és D vitamin, Cu, Se
- Gyógyszeres takarmányt, gyógyszeres köztes terméket előállító
- Aminosavak, sóik és analógjaik csoportba tartozó takarmány-adalékokat harminchárom országból importáló vállalkozások hazai létesítményei.

2.) Amennyiben a tevékenység nem minősül engedélykötelesnek, csak nyilvántartásba vétel szükséges, melyet az élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi hatáskörben eljáró járási hivatal végez el.

3.) Sem engedélyezés, sem nyilvántartásba vétel nem szükséges a takarmány elsődleges előállítása esetén.

Takarmány elsődleges előállítása: mezőgazdasági termékek előállítása kizárólag olyan termékeket eredményezve, amelyek a betakarításuk, begyűjtésük, vagy kifogásuk után az egyszerű fizikai feldolgozáson kívül nem mennek keresztül semmilyen egyéb más műveleten.

A visszaélések kizárása céljából mindemellett szigorodnak az állattartói minőség feltételei is, hiszen mostantól 1 év helyett előzetesen már **3 év állattartói tevékenységet kell igazolni**, és fontos, hogy ezt az elővásárlási lehetőséget kizárólag **csak helyben lakó földművesek** tudják majd igénybe venni.

Az állattartókkal és földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítását, feldolgozását, vagy ökológiai gazdálkodást folytatókkal immár egy ranghelyen jogosultak az elővásárlási és előhaszonbérleti jogra azok, akik kertészeti tevékenységet végeznek vagy vetőmagot állítanak elő.

Kertészeti tevékenységhez kapcsolódó elővásárlásra jogosult: kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének célja a kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása.

Vetőmag-előállításhoz kapcsolódó elővásárlásra jogosult: szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének célja vetőmag-előállításhoz szükséges terület biztosítása.



Vetőmag-előállítás esetén további feltétel, hogy az érintett saját maga előzetesen a növény-termesztési hatóság által földet használóként, és vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként legyen nyilvántartásba véve.

Vetőmag előállítás esetén ezen felül kötelezettséget kell vállalni arra, hogy

- a megszerzésre kerülő föld teljes területén a birtokbalépéstől számított 10 éven belül legalább 6 évben szaporítóanyag-előállítási tevékenységet saját nevében végez;
- a föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően, de legkésőbb a tulajdonjog megszerzésétől számított három éven belül birtokba veszi.

A fentiek alapján az elővásárlásra jogosultak sorrendje az alábbi táblázatban foglaltak szerint módosul:

Ranghely	Korábbi szabályozás	Új szabályozás
1.	állam	állam
2.	tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)	tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)
3.	földhasználó	földhasználó
4.	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	helyben lakó szomszéd
5.	helyben lakó szomszéd	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

Technikai módosítás a törvényben, hogy a kormányhivatal a rangsor felállításánál a jövőben nem csak az elővásárlásra jogosultakat, hanem az adásvételi szerződés szerinti vevőket is feltünteti, annak érdekében, hogy a rangsor az összes résztvevő felet egységesen tartalmazza.

AZ ADÁSVÉTEL HATÓSÁGI KONTROLLJÁNAK SZEREPLŐI, SZAKASZAI

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- erősödik a helyi földbizottság szerepe;
- a képviselő-testület a jövőben nem vesz részt az eljárásban.

A mező- és erdőgazdasági földek adásvétele 2014 májusa óta egy meglehetősen összetett szabályozott, sokszereplős folyamat, amely legalább 6 hónapig eltart (az esetleges jogorvoslati eljárást nem is számítva).

A földforgalmi törvény eredetileg a helyi földbizottságoknak szánta feladatuk a termőföld-adásvételek helyi szempontok és ismeretek szerinti véleményezését. Tekintettel arra, hogy ezek nem alakultak meg, feladatukat a NAK területi szervei látták el 2014 óta, több mint 12 ezer helyi gazdálkodó részvételével, évente 50-70 ezer termőföld-adásvételt véleményezve.

A most elfogadott módosítás értelmében a helyi földbizottsági feladatokat a jövőben egyértelműen a NAK területi szervei fogják ellátni, az eddigi gyakorlatnak megfelelően, megszüntetve a korábbi bizonytalan jogi helyzetet. Ennek során a jövőben is először a Települési Agrárgazdasági Bizottságok adnak egy ajánlást a helyi ismereteik szerint, ami alapján alakítja ki a Kamara megyei elnöksége az állásfoglalását.

Az új szabályok értelmében egyúttal meg is erősödik a helyi földbizottságok szerepe az eljárásban. A Kamara területi szerveinek állásfoglalásával szemben eddig az önkormányzatok képviselő-testületéhez lehetett kifogást benyújtani. Ezen testületek döntése ellen a bíróságon volt mód fellebbezni. A perköltségek megfizetése azonban sok kistelepülés működését veszélyeztette, azon túl, hogy sok esetben a szükséges információkkal sem rendelkeztek egy-egy ügy eldöntéséhez és az eljárást is jelentősen megnyújtotta ezen ügyszakasz. A módosítás eredményeképpen ezért **az önkormányzati képviselő-testületek eljárása a jövőben nem lesz része a folyamatnak**, a helyi földbizottság állásfoglalása immáron közvetlenül a megyei kormányhivatal részére kerül visszaküldésre, ahol a végleges és formális döntés is megszületik.

ELŐKÉSZÍTŐ SZAKASZ

Eladó/vevő felkutatása, majd kölcsönös megállapodás a feltételekről



SZERZŐDÉSKÖTÉS

ügyvédi/közjegyzői közreműködéssel



A felek és az eljáró ügyvéd/közjegyző kötelessége, hogy a szerződést 4 eredeti példányban 8 napon belül a vevő elővásárlási jogosultságát alátámasztó dokumentumokkal az önkormányzati jegyzőhöz benyújtsa, egyéb törvényes elővásárlásra jogosulttal (pl. tulajdonostárs) közvetlenül is közölje.



HELYI ÖNKORMÁNYZATI JEGYZŐ ELŐTTI SZAKASZ

KIFÜGGESZTÉS

A szerződést a jegyző közzéteszi
1) a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján **60 napra**, valamint
2) a **kormányzati portálon**

JOGNYILATKOZATOK MEGTÉTELE

Az elővásárlási jog jogosultja

- 1) **teljes bizonyító erejű magánok-irattal** (2 tanú aláírása+lakcím feltüntetése)
- 2) **személyesen** 60 napon belül átadja a jegyzőnek (személyazonosság igazolása mellett)

Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot tesz.

A kifüggesztett adásvételi szerződést minden pontban elfogadó nyilatkozatot tesz. Az eladó az eredeti szerződésben elfogadott feltételekhez kötve marad.

IRATJEGYZÉK KÉSZÍTÉSE

A jegyző **8 napon belül** a szerződést és a beérkezett jognyilatkozatokat **elküldi** az illetékes megyei kormányhivatalnak **jóváhagyás céljából.**



A MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ELŐZETES VIZSGÁLATA (Határidő: 15 nap)

Megtagadja a jóváhagyást, ha
1) a szerződés semmis, vagy
2) az elfogadó nyilatkozat hibás, alakszerűségi okok miatt, vagy nem a megfelelő személytől származik.
NAK állásfoglalás nem szükséges.

A szerződés és a jognyilatkozatok érdemi vizsgálatra alkalmasak. Amennyiben több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot akkor azokat rangsorolja, róluk jegyzéket készít.
NAK állásfoglalás szükséges.

NEMZETI AGRÁRGAZDASÁGI KAMARA TERÜLETI SZERVE ELŐTTI SZAKASZ (Határidő: 30 nap)

- 1.) A NAK megyei elnöksége átveszi a megyei kormányhivaltól az iratokat, és az illetékes **TAB elnökének megküldi** a szerződés, a jognyilatkozatok és a földhivatali jegyzék másolatát.
- 2.) **A TAB összeállítja ajánlását.**
- 3.) A NAK megyei elnöksége **nyílt ülésen kialakítja állásfoglalását, a TAB ajánlását figyelembe véve.**

MEGYEI KORMÁNYHIVATAL VIZSGÁLATÁNAK MÁSODIK SZAKASZA

A szerződés jóváhagyását

➔ **támogatja.**

➔ **megtagadja, ha**

- a helyi földbizottság csere esetén bármelyik féllel, adásvétel esetén pedig egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását;
- utóbb megállapítja, hogy a 23. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye;
- adásvételi szerződés esetén elővásárlási jogosulttal/vevővel szemben:
 - a) föld jogellenes más célú hasznosítása / hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző 5 éven belül végleges földvédelmi bírságot szabott ki,
 - b) jogerősen megállapított földhasználati díjtarozása áll fenn,
 - c) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen mulasztási bírságot szabott ki.

➔ **megtagadhatja, ha**

- álláspontja szerint fennállnak a 24. § (2) bekezdésben meghatározottak szerinti körülmények

A szerződés **záradékolása és értesítés a döntésről**

Új eljárás
elrendelése

KÖZIGAZGATÁSI
BÍRÓSÁG ELŐTT
FOLYTATOTT JOGOR-
VOSLATI SZAKASZ

A felülvizsgálati
kérelem elutasítása

A HELYI FÖLDBIZOTTSÁGI SZAKASZ

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- új szempontokon alapuló vizsgálati lehetőség;
- helyi érdekek erősebb megjelenése.

A módosítás értelmében jelentősen változik a helyi földbizottságok eljárása. Az elmúlt évek bírósági gyakorlata egyértelműen azt mutatja, hogy a korábbi rendelkezések tekintetében vagy nem alakult ki egységes jogértelmezés, vagy pedig az alapvetően ellentétes volt az eredeti jogalkotói szándékkal. Az eredeti törvényi megfogalmazás szerint a helyi földbizottság a „köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján” alakítja ki álláspontját, azaz nincs szükség olyan szintű szakértői bizonyításra, mint amelyet akár egy közigazgatási, akár egy polgári jogi jogvita megkövetel, a helyi földbizottság ugyanis a társadalmi kontrollt gyakorolja a földpiac felett.

Az új vizsgálati szempontok is ennek szellemében kerültek meghatározásra, a helyi földbizottságnak azt kell vizsgálnia, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

- a) birtokviszonyok átláthatóságára,
- b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,
- c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére,
- d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,
- e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és
- f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

Ezen vizsgálatnál a jövőben a helyi földbizottság nagyobb teret kap arra, hogy eljárása során az eset összes körülményét mérlegelve alakítsa ki a szerződéssel kapcsolatos álláspontját.

Ennek érdekében a korábbiakhoz képest új rendelkezés, hogy **a földbizottság a jövőben jogosult lesz az érintettektől vagy hatóságoktól kiegészítő információk bekérésére**, és a helyi ismeretek mellett az így beszerzett információt is figyelembe kell vennie a döntése során. Az adatszolgáltatás időtartama az állásfoglalás kiadására meghatározott 30 napos határidőbe nem számít bele.

A helyi földbizottság felhívására az érintett feleknek kell írásban adatot szolgáltatnia 15 napon belül, bemutatva, hogy a szerződés vele történő létrejötte mennyiben szolgálja a fenti célokat.

Szintén újdonságként került kimondásra, hogy a szerződés jóváhagyásakor értékelni kell a szerzésre vevőként, elővásárlásra jogosultként jelentkező személyen kívül annak családi körét is, ide értve a legalább 25%-ban tulajdonukban álló jogi személyt is.

Ide vonatkozóan figyelembe kell venni azt is, ha a korábbi földszerzéseket családon belüli ügyletként például ajándékozással másik közeli hozzátartozó javára engedték át, de a használat akár továbbra is egy kézben összpontosul.

Változik az eljárási határidők megállapítása is, a módosítás a korábbi 15 napos elbírálási határidőt 30 naposra bővíti. A 15 napos határidőről bebizonyosodott, hogy különösen a nehéz mérlegelésű ügyekben nem elegendő a megalapozott állásfoglalás kialakításához, így több esetben is sor került annak 15 nappal történő meghosszabbítására. Figyelemmel arra, hogy a módosított rendelkezések értelmében a földbizottság már jogosult lesz egy átfogóbb tényfeltárára, így **15+15 helyett 30 nap lesz az ügyintézési határidő, amely azonban csak indokolt esetben lesz teljes mértékben kihasználva.**

A fentiekén túl további változás, hogy a helyi földbizottságot

- a Kormányhivatal adásvételi-, valamint csereszerződést jóváhagyó vagy megtagadó határozatával kapcsolatos eljárásában az ügyfél jogállása;
- a Kormányhivatal adásvételi-, valamint csereszerződést jóváhagyó vagy megtagadó határozatának bírósági felülvizsgálata vonatkozásában pedig keresetindítási jog illeti.

VIZSGÁLANDÓ KÖRÜLMÉNYEK

A helyi földbizottságnak tehát a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, valamint az érintettektől beszerezett információk együttes mérlegelésével kell értékelnie és támogatnia vagy nem támogatnia az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát. A helyi földbizottság az értékelést köteles azonos szempontok szerint az adásvételi szerződés szerinti vevő és a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult vonatkozásában elvégezni.



1. A birtokviszonyok átláthatósága

A termőföld használatának kérdése nemzetpolitikai jelentőségű. Ezért kiemelkedően fontos feladat a jövőben a tulajdonjogi viszonyok rendezése és egy stabil birtokszerkezet kialakítása. Az intézkedés ezen cél elérését hivatott biztosítani azáltal, hogy lehetőséget nyújt **a helyi földbizottság számára, hogy a szerződés jóváhagyása során értékelhesse a vevőként, elővásárlásra jogosultként jelentkező személyen kívül annak családi körét is**, ide értve a legalább 25%-ban tulajdonukban álló jogi személyt is. Ez azért fontos, mert így vizsgálni lehet a papíron más-más személy tulajdonában vagy használatában álló, de valójában azonos érdekkör által művelt gazdasági egységeket is.

A jövőben a fentiekhez kapcsolódóan a földbizottságok vizsgálhatják azon családon belüli ügyleteket is, melyek ajándékozás révén valósultak meg, de a föld használója továbbra sem változik. Az intézkedés elősegíti az átláthatóbb birtokviszonyok kialakulását, a törvényi rendelkezések betartását azáltal, hogy egy olyan átalakulási tendenciát kezdeményez, mely által a föld tényleges használója és tulajdonosa a jövőben ugyanaz a személy lesz.

A szempontok vizsgálata során további cél az, hogy a szerződés a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az ott helyben lakó, vagy gazdálkodó földművesek életképes gazdaságának kialakítását, fennmaradását, a föld használatán alapuló jövedelmező mező-, erdőgazdasági tevékenység folytatását ne veszélyeztesse, ne zavarja vagy ne lehetetlenítse el.

Jellemzően vizsgálandó szempontok

- a vevő vagy az elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el,
- a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszerkezet, amiben a vevő, az elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterületet használ,
- a vevő vagy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötöttek-e közeli hozzátartozójukkal földre vonatkozó jogügyletet, és az a föld, melyre ez vonatkozott, kinek a használatában áll.

2. A spekulatív földszerzések megelőzése

Ezen szempont alatt vizsgálendő, hogy **a termőföld megvásárlása ténylegesen mezőgazdasági célú vagy inkább beruházási céllal történik.**

A termőföld értéke bár az elmúlt években jelentősen emelkedett, a tendencia várhatóan tovább folytatódik még, így kifejezetten befektetési céllal is vonzó lehet termőföldet vásárolni. Ez azonban a tényleges gazdálkodni kívánók földszerzését korlátozza, így az ilyen tulajdonszerzéseket meg kell akadályozni.

Szintén ilyen eset lehet, ha valaki kifejezetten azon céllal vásárol akár osztatlan közös tulajdonban lévő földterületet, hogy később erre alapozva élhessen kedvező elővásárlási joggal, így megszerelve az adott településen és környékén rendelkezésre álló termőterületek nagy százalékát.

Vételár vizsgálata

Annak érdekében, hogy földet a valóban gazdálkodni kívánók szerezhessék meg, a vételárra vonatkozóan külön rendelkezések is találhatók a törvényben.

Ennek értelmében **az árat a felek alkufolyamata határozza meg**, azzal, hogy – főszabály szerint – nem elfogadható a gazdaságtalanul hosszú megtérülési időt eredményező ellenérték. Ez egyrészt a szerző felet védheti meg olyan irracionális befektetéstől, ami a saját gazdálkodásában okozhat helyrehozhatatlan törést, másrésztől általában a gazdálkodói közösség érdekeit is szolgálja azzal, hogy a föld értékét a mezőgazdasági tevékenységgel elérhető jövedelemhez méri és nem más célú hasznosításhoz.

Ez azért szükséges, mert egyre több esetben érkezett a Kamara részére jelzés azzal kapcsolatban, hogy például az észak-balatoni régióban szőlőtermelő területeket majdnani építési telekként értékesítettek, jóval magasabb áron, mint amennyit egy gazdálkodó meg tud finanszírozni. Ezen tendencia akár már rövid távon a gazdálkodók ellehetetlenítését eredményezte volna a spekulánsok részéről.

Annak érdekében, hogy a negatív folyamat ne tudjon folytatódni, a jövőben a földek értékének vizsgálatakor figyelembe kell venni azt a felső határt, melyet a belőle **ésszerű időn belül kinyerhető haszon alapján** lehet mérni.

A kinyerhető haszon meghatározására a törvény **erdőnek nem minősülő földek esetében 20 éves időszakot** jelöl meg azzal, hogy a piaci körülmények természetes változása és a technológiai fejlődés miatt ezen időszak jövedelmét megfelelően indexálni szükséges.

Példaként teszüzemi adatok alapján 2016-ban kukorica termesztésével hektáronként átlagosan 162 ezer forint ágazati eredményt lehetett elérni. Ezen adatból kiszámolható, ha az adott termőföldön kukorica a fő termés (vetésforgót is figyelembe véve), 20 év alatt átlagosan 3 240 000 forint haszon realizálható, egy átlagos 3%-os inflációval kalkulálva ezen érték megközelíti a 6 millió forintot 20 éves időtávon számolva. A vételár vizsgálata során ezt az árat kell a hivatkozott felső határnak tekinteni, azaz főszabály szerint ennél az összegnél nem lehet magasabb az értékesítési ár.

A gyakorlatban azonban ezt az értéket a helyi sajátosságokat, valamint a szóban forgó föld minőségét és művelési ágát is figyelembe véve helyben kell meghatározni: az egy év alatt elérhető haszon értékét szükséges 20 évre előre vizsgálni. Az így kapott érték lesz a vételár vizsgálatának viszonyítási alapja, illetve a termőföld értékesítési árának felső határa is.

A szabályozás azonban lehetőséget kíván adni az egyedi ügyek esetleges eltérésére azáltal, hogy alapos indok megléte esetében (pl. beékelődött terület kivásárlása, sajátos termelési módszer alkalmazása) mindezen szabályozástól a felek el tudjanak térni.

A rendelkezés külön kitér arra is, ha az adott területen valamilyen ültetvény vagy felépítmény található. Erre az esetre az ún. nettó pótlási költség alapú értékbecslést kell alkalmazni, azaz azon költséget kell figyelembe venni, amivel az adott beruházást újra elő lehetne állítani az adott területen.

Az erdőterületek és szőlőültetvények adásvételére vonatkozó speciális szabályok

Az erdők vételára kapcsán külön vizsgálati szempontokat állapít meg a törvény. Ahogy az általános szabályoknál is részletezésre került, itt is alapvető cél, hogy a vételárat a felek alkufolyamata alakítsa ki, azonban az ne legyen magasabb egy észszerű időn belül elérhető hozam összegnél. **Erdők esetén ez az időszak a termelés sajátosságait figyelembe véve 50 év**, és az ár kalkulációja során figyelemmel kell lenni az erdőtalaj örökös erdőjáradéka mellett a faállomány esetleges véghasználatából visszszámolt jövedelemre is.

Erdők esetén is lehetőséget biztosít a szabályozás az egyedi ügyek kezelésére annak érdekében, hogy alapos indok esetén a felek az ismertetett szabályozástól el tudjanak térni.



Jellemzően vizsgálandó szempontok

- a vevő vagy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben tett-e a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzeten belül található földre elővásárlóként elfogadó nyilatkozatot, mely jogügylet végül a szerződésszegése miatt nem valósult meg,
- az elővásárlásra jogosult rendszeresen elfogadó jognyilatkozatot tesz-e olyan földre, amelyre elővásárlási joga fennáll, anélkül, hogy annak megszerzését gazdaságának mérete indokolná,
- az adásvételi szerződés szerinti vevő, illetve az elővásárlásra jogosultak tulajdonában álló földek birtokmérete
 - között nagyságrendbeli különbözőség áll fenn,
 - és a település üzeleinek átlagos mérete között nagyságrendbeli különbözőség áll fenn,
- a földnek az ügylet szerinti ellenértéke, amely alapos indok nélkül ne haladja meg
 - erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét,
 - erdőnek minősülő föld esetében a földnek 50 éves termelési ciklusra számított jövedelemtermelő képességét. Ilyen esetben az erdőtalaj és a faállomány értékét együttesen kell megállapítani, amelynek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett jelenérték szerint kell kiszámítani,

a földön létesített ültetvény vagy felépítmény értékét nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel kell megállapítani.

3. Az üzemszerű művelés alatt álló föld élet- és versenyképessége, az egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítása és azok megőrzése

A vizsgálat során értékelhető, hogy az a személy, aki az adott termőföldet meg kívánja szerezni akár birtokösszevonási céllal is, mekkora birtoktesttel rendelkezik, illetve hogy a szerzés eredményeként kialakult struktúra alkalmas lesz-e az ésszerű gazdálkodásra. Ennek során nem csak a tulajdoni, hanem a használati viszonyokat is vizsgálni kell. A cél, hogy olyan **versenyképes birtokok alakuljanak ki, amelyek megfelelő megélhetést biztosítanak a művelőik számára** úgy, hogy közben a szomszédos földtulajdonosok gazdálkodását sem zavarják. Azon földszerzések, melyek birtokösszevonási céllal vagy birtoktestnövelés érdekében mennek végbe úgy, hogy azok ráadásul gazdaságosan és aránytalan többletköltségek nélkül művelhetőek, mindenképpen a versenyképesség növelését szolgálják. Azonban az ezzel ellenkező eredménnyel záruló ügyletek esetén a birtokpolitikai célok nem tudnak érvényesülni.

Jellemzően vizsgálandó szempontok

- a vevő vagy az elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el,
- a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszervezet, amelyben a vevő, az elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterület használója.

4. A helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése, valamint

5. Az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítése

Az agrárium jövőjét érintően elengedhetetlen, hogy megőrizzük a magyar vidéket. Ehhez azonban biztosítani kell számára a megtartó erőt is. Ezen vizsgálati szempont ezt hivatott elősegíteni azáltal, hogy a **földbizottságok vizsgálhatják, hogy a termőföld szerzője helyben lakónak illetve gazdálkodónak minősül-e.**

A szerződések értékelésekor figyelembe kell venni azt a már korábban is hivatkozott szempontot, hogy a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az ott helyben lakó, vagy gazdálkodó földművesek versenyképes gazdálkodását szolgálják. Abban az esetben, ha a vizsgált szerződés a helyi közösségek kialakulását vagy fennmaradását bármilyen módon kizárja vagy korlátozza, az nem szolgálja a hivatkozott cél teljesítését, ahogyan az sem, ha a termőföld megszerzője a helyiekkel szemben szerez tulajdont, vagy nem vesz részt a helyi lakosság foglalkoztatásában.

Ugyanígy, ha az egyik fél a helyi gazdálkodói közösség érdekében kiemelkedő tevékenységet végez, például részt vesz a gazdálkodók együttműködésének szervezésében, úgy ő ez alapján előnyt élvezhet.

Az intézkedés célja az, hogy a földet elsősorban a helyiek szerezhessék meg és a helyi gazdálkodói közösségek érdeke kerüljön érvényre.



Jellemzően vizsgálendő szempontok

- a vevő vagy az elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el,
- a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszervezet, amelyben a vevő, az elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterület használója,
- az adásvételi szerződés szerinti vevő, illetve az elővásárlásra jogosult(ak) tulajdonában álló földek birtokmérete
 - között nagyságrendbeli különbözőség áll fenn,
 - és a település üzeleinek átlagos mérete között nagyságrendbeli különbözőség áll fenn

6. A mezőgazdasági generációváltást elősegíti-e

A hazai mezőgazdaság jövője szempontjából jelentős kihívás a generációváltás kérdése. A 2013-as hazai statisztikai szerint Magyarországon a 35 év alatti gazdálkodók aránya 6,1 százalék volt, míg a 65 év feletti gazdálkodók 30,3 százalékban voltak jelen a hazai agráriumban. Hogyha folytatódik ez a tendencia, akkor nem lesz meg a megfelelő utánpótlás, akik a napjainkban gazdálkodók helyét átvegyék. Ezért a fiatal gazdálkodók, pályakezdekők földszerzésének elősegítése - különösen gazdaságátadás esetén - kiemelt birtokpolitikai cél a törvény értelmében. Ennek érdekében lényeges szempont lehet a támogatásuk a földbizottság szerződést vizsgáló eljárása során.

Jellemzően vizsgálendő szempont

- a föld adásvétele mennyiben szolgálja a fiatal földműves, a pályakezdekő gazdálkodó gazdaságátadással összefüggő tulajdonszerzését

A helyi földbizottság a fenti vizsgálendő körülmények alapján hozza meg a határozatát arra vonatkozóan, hogy a vizsgált szerződést támogatja vagy nem támogatja.

A törvény egyúttal lehetőséget biztosít külön részletszabályok kormányrendeletben történő megállapítására is.

A döntés meghozatala, ülés tartása

A módosítás garanciális szabályként tartalmazza azokat a rendelkezéseket, amelyeket egy adott ügyről szóló kamarai állásfoglalásnak mindenképpen tartalmaznia kell. Ezek a következők:

- az eljáró szervezet megnevezését,
- az érintett természetes személy személyazonosító adatait,
- az érintett földrészletek azonosítására szolgáló adatokat,
- az érintett fél vonatkozásában a szerződés létrejötte támogatásának vagy nem támogatásának kimondását,
- az indokolásban:
 - a megállapított tényállást,
 - az ügyfél által a helyi földbizottság felhívására a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdésében foglaltakról szolgáltatott adatokat vagy az adatszolgáltatás hiányát,
 - az állásfoglalás kialakításánál figyelembe vett és az állásfoglalást alátámasztó szempontokat,
 - az előző alpont szerinti szempontok kormányrendeletben előírt mérlegelésének eredményét,
 - az állásfoglalás kiadásának dátumát, a kiadmányozó aláírását.

A helyi földbizottság döntést meghozó nyilvános ülésén az eladó, a vevő és az elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tevő személy részt vehet, és az eljárással érintett személyt az eljárás során kérelmére kötelezően meg kell hallgatni.

Az egyes szerződések tárgyalásáról a Kamara az internetes honlapján a <http://www.nak.hu/component/foldbiz> címen illetve illetékes területi szervének hirdetőtábláján tesz közzé tájékoztatót az érintett ingatlanok helyrajzi számának, valamint az ülés helyszínének és időpontjának megjelölésével.

A földbizottsági meghívó az alábbi információkat tartalmazza.

Földbizottsági meghívó	
Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Baranya Megyei Igazgatósága	
Időpont:	
Pontos cím:	
Érintett helyrajzi számok	
Település: Helyrajzi szám:	Település: Helyrajzi szám:

A KORMÁNYHIVATALI SZAKASZ

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- a megyei kormányhivatal saját maga is vizsgálhatja a földbizottság által figyelembe vett szempontokat;
- bővült a megtagadási lehetőség köre (pl. 5 éven belüli földvédelmi bírság).

A szerződés tárgya szerinti termőföld fekvése alapján illetékes megyei kormányhivatal változatlanul jogosult a szerződést vizsgálni az **érvényességi és hatályossági feltételeknek való megfelelés** (jogsabályi előírásoknak való megfelelés, alakszerűségi előírások megsértése, az elővásárlásra vonatkozó elfogadó jognyilatkozat nem felel meg a formai előírásoknak, vagy az nem jogosulttól, vagy jogalappal nem rendelkezőtől származik), valamint az **elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó előírások teljesülése** tekintetében. Abban az esetben, ha ezekben hiányosságot talál, a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról döntést hoz.

A módosítások eredményeképpen a megyei kormányhivatal a fenti eseteken túl akkor **tagadja meg a szerződés jóváhagyását**, ha:

1. a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását egyik elővásárlási jogosulttal és adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja;
2. a helyi földbizottság a csereszerződés jóváhagyását bármelyik szerződő féllel nem támogatja;
3. utóbb megállapítja, hogy a fenti, már korábban is figyelembe veendő érvényességi vagy hatályosulási feltételek, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó előírások nem teljesülése következtében a szerződés jóváhagyásának megtagadásának lett volna helye;
4. ha a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adásvételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy
 - a) a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megszegése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki,
 - b) jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása áll fenn,
 - c) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen mulasztási bírságot szabott ki.

Az 1-2. pont teljesülése esetén a kormányhivatal a szerződés jóváhagyása megtagadásának tényéről a földbizottság döntésének beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül, a 3-4. pont esetén 15 napon belül hoz döntést.

Ezentúl a megyei kormányhivatalnak akkor is **lehetősége van** - a támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére - **a jóváhagyás megtagadására**, ha

5. álláspontja szerint az előző fejezetben ismertetett, a földbizottság által vizsgálendő szempontok nem érvényesülnek. A kormányhivatal tehát maga is jogosult vizsgálni a birtokpolitikai célok érvényesülését a rendelkezésre álló dokumentumok és információk alapján, az adásvételi szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozata meghozatala során.

Fontos garanciális szabály, hogy a kormányhivatalnak a helyi földbizottság állásfoglalását úgy kell figyelembe vennie mint ügyféli nyilatkozatot, azaz attól eltérhet. Egy fontos kivétel van: amennyiben a helyi földbizottság minden érintett vonatkozásában elutasító döntést hozott, a kormányhivatal nem hozhat támogató határozatot.

A JOGORVOSLATI SZAKASZ

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁS RÖVIDEN:

- a bíróság nem változtathatja meg a döntést, hanem új eljárásra utasíthat.

A közelmúltban több esetben is problémát jelentett, hogy a bírói joggyakorlat az eredeti célokkal összhangban nem álló jogértelmezést és gyakorlatot alakított ki, melyek adott esetben elősegítették a földszerzéssel kapcsolatos visszaélések megvalósulását. Ezen esetek elkerülése érdekében módosultak a jogorvoslatra vonatkozó szabályok.

A kormányhivatal határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, azonban az általános szabályok szerint biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége közigazgatási perben.

Fontos változás azonban, hogy **a bíróság a kormányhivatal által hozott döntést nem változtathatja meg, csak új eljárásra utasíthatja**. Ebben az esetben a bíróság ítéletében rögzített szempontok alapján kell az új eljárást lefolytatni a kormányhivatalnak.

Ahogy már a korábbiakban ismertetésre került, a jóváhagyás folyamatában a földbizottságként eljáró Kamara jogilag egy ajánlást ad, amit a kormányhivatal felülbírálhat, továbbá a bíróság előtt is van mód a jogorvoslatra.

VÉTELI JOG ALKALMAZÁSA

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁS RÖVIDEN:

- földszerzéssel kapcsolatos visszaélés esetén végső soron a jogtalan szerzőtől vételi joggal a jegyzékben szereplők vásárolhatják meg a földet.

A módosítás eredményeképpen szigorodnak a jogtalan szerzés esetén alkalmazható szankciók.

Ehhez a kormányhivatalnak kell megállapítani, hogy a tulajdonos, vagy a földhasználó

- nem tartotta be a föld megszerzéséhez vállalt kötelezettségeket, vagy az ehhez szükséges feltételekkel nem rendelkezik,
- a szerzés feltételeként vállalt meghatározott célú földhasználatról, vagy tevékenységtől tartósan eltér, ennek ellenőrzésében a Kamara is részt vehet,
- ha megszűnt a földműves vagy mezőgazdasági termelőszövetkezeti minősége,
- a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a meghatározott határidőig a kormányhivatalhoz vagy a jegyzőhöz.

A hivatkozott esetekben a kormányhivatal felhívja az érintett figyelmét a jogszabálysértésre, és a figyelmeztetést tartalmazó döntésben határidő megállapításával felszólítja őt a jogszerű állapot helyreállítására.

Abban az esetben ha a tulajdonos, vagy földhasználó a figyelmeztetés ellenére sem tesz eleget a vállalt kötelezettségének, a kormányhivatal változatlan szabályok alkalmazásával jogosult mulasztási bírság kiszabására.

Ha a mulasztási bírság kiszabása ellenére sem kerül helyreállításra a jogszerű állapot, akkor a földhasználó és a tulajdonos tekintetében a jövőben eltérő szankciók kerülnek alkalmazásra.

Ha a **földhasználó** a bírság ellenére 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, akkor változatlan szabályok szerint intézkedik a kormányhivatal a föld **kényszerhasznosításba adásáról**.

Változott viszont az adásvétel esetén a **tulajdonosra irányadó szankció**. Ha a tulajdonos nem állítja vissza 6 hónap elteltével sem a jogszerű állapotot, úgy a vételi jog alkalmazása által a földterületet

- az eredeti jegyzékben szereplők, majd őket követően az állam,
- az eredeti jegyzék szerinti ranghelyük alapján,
- az eredeti áron

vásárolhatják meg.

A jogosult tehát a **vételi jogát az eredeti szerződésben meghatározottak szerinti vételáron** gyakorolhatja. Az időközi földáremelkedés megtérítése azért sem indokolt, mert ha nem történt volna jogszabálysértés, akkor adott esetben a kötelezett nem is szerezhette volna meg a föld tulajdonjogát. Abban az esetben, ha a tulajdonos a földön időközben értéknövelő beruházásokat végzett, ennek ellenértéke a vételi jog jogosultjától a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhető.

A vételi jog gyakorlására a kormányhivatal hívja fel a jogosultak közül az első ranghelyen álló személyt. Több, azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult esetén a kormányhivatal sorsolással állapítja meg a jogosultak sorrendjét a vételi jog gyakorlására. Erre 60 nap áll rendelkezésre, a kormányhivatal felé megküldendő, közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal.

A 60 napos határidő jogvesztő. Ha a jogosult nem nyilatkozik, vagy úgy nyilatkozik, hogy nem kíván élni vételi jogával, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzék szerint következő ranghelyen álló személyt hívja fel vételi jogának gyakorlására.

A vételi jog gyakorlása esetén az új szerző félnek a joggyakorlástól számított 30 napon belül kell a vételárat kiegyenlítenie.

Ha a jegyzékben senki nem szerepelt, vagy egyikük sem élne vételi jogával, úgy az állam élhet a vételi joggal, a felhívás megérkezésétől számított 90 napon belül.

A föld tulajdonjogának vételi jog alapján történő megszerzése esetén jóváhagyásra irányuló eljárásra szükség van, azonban annak során nem kell újra vizsgálni az elővásárlási jogot, jogosultakat, az ő elfogadó jognyilatkozatukat, a jegyzéket és nem alkalmazandóak a tulajdonos választási jogáról szóló szabályok sem. Az eljárásban ezen kívül a helyi földbizottságot sem kell megkeresni állásfoglalás beszerzése céljából.



MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDRÉSZLETEK CSERÉJE

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁS RÖVIDEN:

- immáron a földcserék esetén is szükséges a helyi földbizottság jóváhagyása.

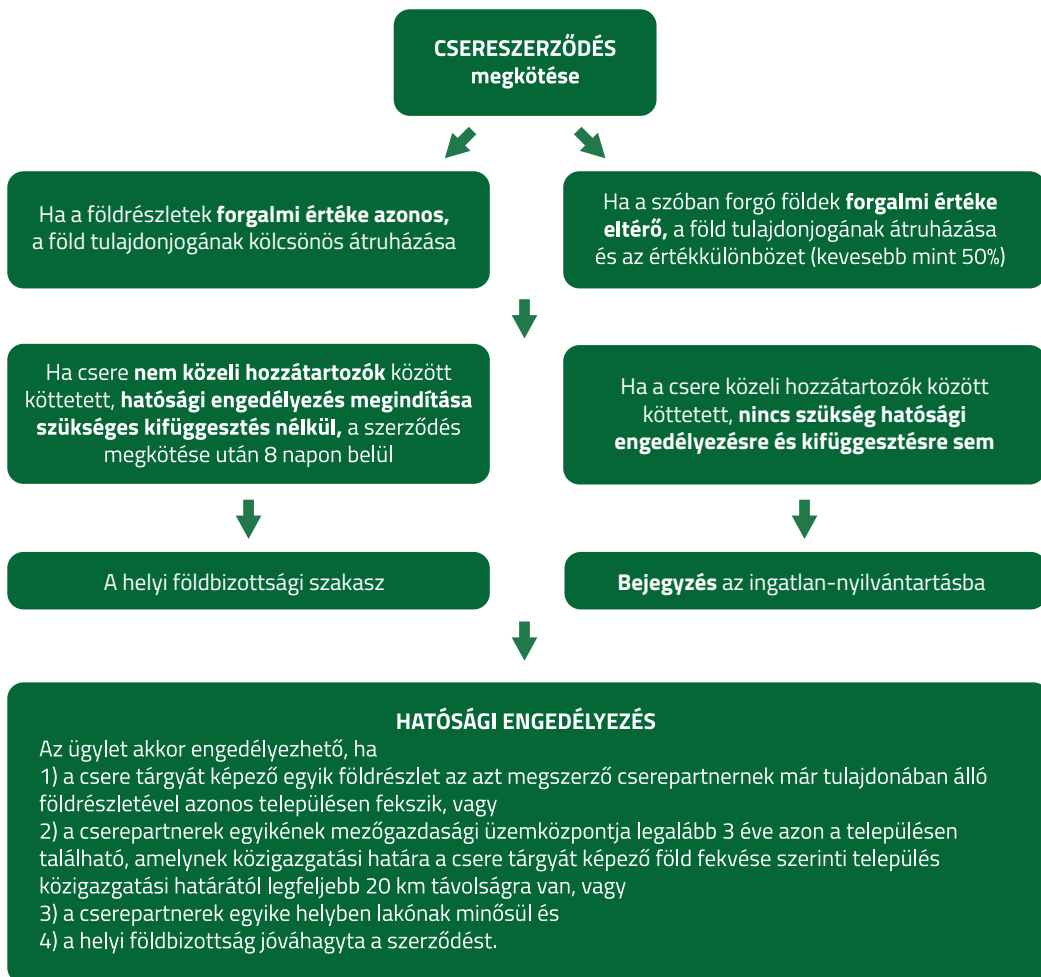
A **földcsere esetében** fontos változást hoz, hogy immáron ebben az esetben is **szükséges a helyi földbizottság jóváhagyása**. Bevett gyakorlattá vált ugyanis, hogy egy kisebb – akár osztatlan közös tulajdonban álló – földterületre becserélte magát a cserepartner, majd később ezen területre hivatkozással élt elővásárlási jogával.

A földbizottság vizsgálata során az általános szabályok szerint kell eljárni, azzal, hogy ilyen szerződések esetében plusz vizsgálati szempont, hogy az **ügyletek révén elősegíthető-e a birtokösszevonás**.

Változatlan szabály, hogy csere esetén a szerződést továbbra sem kell kifüggeszteni, és az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket sem kell alkalmazni.



Az alábbi táblázat ismerteti a csereszerződések megkötésének és vizsgálatának új folyamatát.



MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK HASZNÁLATI JOGÁNAK MEGSZERZÉSE

A LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- kiemelt ranghelyen a kertészeti tevékenységet végzők és vetőmag-előállítók;
- változtak az állattartókra vonatkozó szabályok;
- kedvezőbb helyzetbe kerültek a volt földhasználók;
- megszűnik a feles bérleti és a részesművelési szerződés kötésének lehetősége, a meglévők legkésőbb 2028. december 31-én megszűnnek.

ELŐHASZONBÉRLETI RANGSOR MÓDOSULÁSA

Az elővásárlási joggal megegyezően módosultak az előhaszonbérlet rangsorára vonatkozó szabályok is. Itt is az állattartókkal és földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítását, feldolgozását, vagy ökológiai gazdálkodást folytatókkal egy ranghelyen jogosultak az előhaszonbérleti jogra azok, akik kertészeti tevékenységet végeznek vagy vetőmagot állítanak elő.

A vetőmag-előállítóknak arra vonatkozóan szükséges kötelezettséget vállalni a haszonbérleti szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal, hogy

- a haszonbérlet időtartamának legalább kétharmad ideje alatt,
- az előhaszonbérleti joggal érintett föld teljes területén,
- saját nevében

szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

Emellett változás történt a rangsor esetében is, azzal, hogy kedvezőbb helyzetbe kerültek a volt földhasználók, a fenti csoporttal egy ranghelyre. Ennek eredményeként stabilabb használati viszonyok alakulhatnak ki a földpiacon.



Az előhasznábérleti rangsor módosulását a következő táblázat szemlélteti:

Ranghely	Korábbi szabályozás	Új szabályozás
1.	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	volt földhasználó és állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
2.	volt földhasználó	tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)
3.	tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén)	helyben lakó szomszéd
4.	helyben lakó szomszéd	helyben lakó
5.	helyben lakó	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves
6.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	helybéli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszövetkezet
7.	helybéli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszövetkezet	helybéli illetőségű mezőgazdasági termelőszövetkezet
8.	helybéli illetőségű mezőgazdasági termelőszövetkezet	mezőgazdasági termelőszövetkezet 20 km távolságra a föld közigazgatási határától
9.	mezőgazdasági termelőszövetkezet 20 km távolságra a föld közigazgatási határától	

FÖLDHASZNÁLAT FELESBÉRLET ÉS RÉSZESMŰVELÉS ÚTJÁN

A földforgalmi törvény hatályba lépése óta drasztikus mértékben megemelkedett a feles bérleti és a részesművelési szerződések száma. Ennek hátterében az állt, hogy ezen szerződéstípusok esetében nem került sor az előhaszonbérleti jog alkalmazására, ami számos esetben adott visszaélésre lehetőséget.

Ebből kifolyólag **a módosítás hatályba lépését követően (2019. január 11.) feles bérlet, valamint részesművelés jogcímén új földhasználati szerződést nem lehet már kötni, a meglévők pedig a szerződések lejártakor, de legkésőbb tíz év (2028. december 31.) múlva megszűnnek.** Emellett a törvény hatálybalépésekor fennálló ilyen szerződések meghosszabbítására a törvény hatálybalépését követően már nincs lehetőség.

Ennek eredményeképpen a jövőben a föld használatát csak haszonbérlet, szívésségi földhasználat és rekreációs célú földhasználat jogcímén lehet átengedni.

A korábbi részesművelőket és felesbérleti szerződéssel rendelkezőket, mint volt haszonbérliőket továbbra is megilleti az előhaszonbérleti jog volt földhasználóként. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy ezen jog gyakorolhatóságának feltétele, hogy a lejárt jogviszony utolsó napja és a jog gyakorlásával megszerzésre kerülő új haszonbérleti jogviszony első napja egymást követő napok legyenek.



AZ ÚJ SZABÁLYOK ALKALMAZÁSA

LEGFONTOSABB VÁLTOZÁSOK RÖVIDEN:

- az új szabályokat 2019. január 11. után kötött szerződésekre kell alkalmazni;
- az ez előtt kötött szerződésekre a korábbi szabályokat kell alkalmazni.

A módosított rendelkezések két csoportra oszthatóak főszabály szerint azzal, hogy a legtöbb rendelkezést csak a módosítás hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni. Ettől eltérést jelent azonban az, hogy a helyi földbizottság eljárásával összefüggésben már a különböző stádiumokban tartó eljárásokban is alkalmazandóak bizonyos szabályok. Ezek:

- a bíróság a képviselő-testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntését, valamint a kormányhivatal döntését nem változtathatja meg;
- a képviselő-testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntése ellen jogorvoslat a kormányhivatal döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető;
- a megismételt eljárást a helyi földbizottság folytatja le, az annak során hozott helyi földbizottsági állásfoglalás ellen jogorvoslati eljárás a kormányhivatal döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető.

Ezen rendelkezések alapján a már folyamatban lévő ügyekben a jogbiztonság elve érvényesül, azaz olyan szempontok szerint kell elbírálni a szerződést, amelyek a megkötésekor is hatályban voltak és a felek megismerhettek, az eljárási szabályok azonban változtak.

Ez vonatkozik a megismételt eljárásokra is, azaz előfordulhatnak olyan szerződések, amelyek esetén a módosítás hatálybalépését követően is a 2019 előtti szabályokat szükséges alkalmazni.

Minden, a törvénymódosítás hatálybalépését követően kötött szerződés azonban a módosítások egészének figyelembevételével kerülhet csak jóváhagyásra.

Felelős kiadó: Gyórfy Balázs elnök, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara
Szerző: dr. Balogh Brigitta
Felelős szerkesztő: dr. Cseszlai István
Kreatív vezető: Nagy-Tószegi Bálint
Grafikai tervező, tördelő: Ferenczi Dóra
Kiadja: © Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – minden jog fenntartva
Kiadás: 2019. évi első kiadás

ISBN 978-615-5307-49-2



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

1119 Budapest, Fehérvári út 89-95.
Telefon: +36 80 900 365
ugyfelszolgalat@nak.hu
www.nak.hu



AGRÁRMINISZTERIUM