

Kilenc hónappal nyugodtan számolhat, aki manapság földet szeretne venni vagy eladni, de az ügyintézés ideje elérheti akár az egy évet is. Ráadásul egyre több szerződést utasítanak el különböző okokra hivatkozva. A földvásárlás buktatóiról dr. Jobbágy Krisztina jogászt kérdeztük.

A földtörvény első éve

– Egy éve lépett hatályba a földforgalmi törvény, amely sok vitát kiváltott, és mai napig rengeteg ember földvásárlását, értékesítését teszi nehezebbé. Mik a tapasztalatok: a bonyolultabbá vált ügyintézés, eljárás elveszi az emberek kedvét esetleg már előre, kevesebben adnak-vesznek földet?

– Igen, valóban bonyolultabbá vált az ügyintézés, nemcsak az eladóra nézve, hanem az ügyletben segédkező ügyvédeknek is. A földhivatalok nem egységesen járnak el, így ez is nehezíti a folyamatot. Nagyon sok az eljárási szabály, és még több az eljárásban az ügyintézési határidő. Eladásnál minimum fél évet kell számolni az eljárásra, haszonbérletnél kb. 3-4 hónapot. Kevesebb az eladás és a haszonbérlet-kifüggesztés is.

– Melyek a leggyakoribb problémák, amelyek fellépnek egy-egy adásvétel kapcsán?

– A leggyakoribb hibák a lentiekén túl: a kifüggesztési határidő be nem tartása a jegyző által. A kifüggesztés és a levétel napja a Ptk. szerint nem számít bele a határidőbe, valamint, ha a határidő munkaszüneti napon járna le, akkor a következő munkanapon jár le a Ptk. szerint (azaz nettó 60 nap, valójában legalább 62 nap). Ez a hiba nem orvosolható a földhivatal engedélyezési eljárása során, sajnos elutasítják a jóváhagyást. Az ügyfél legfeljebb a jegyzővel szemben léphet fel közigazgatási jogkörben okozott kár miatt, ami nem szerencsés eset. Ha az elővásárlási jog fenn nem állására való hivatkozás hiánya miatt utasítja el a földhivatal a szerződés jóváhagyását, érdemes jogorvoslással élni. Az FM ugyanakkor már értesítette a földhivatalokat, hogy ez a jogértelmezés nem helyes. Elég csak a fennálló elővásárlási jogra hivatkozni a szerződésben. Erre csak annak a vevőnek kell hivatkozni, aki rendelkezik vele.

– Átlagosan milyen hosszú az átfutási idő, lehet-e tenni bármit annak érdekében, hogy minél gyorsabban eladhassa vagy megvehesse az érintett a földet?

– Az átlagos időtartam optimistán számolva 6 hónap, de ez csak maga a hatósági jóváhagyás a kifüggesztés után. Minden kötelező dolgot alapulvéve, kezdve attól, hogy ügyvédhez kell menni, akinek szintén idő a szerződést elkészíteni, 9 hónapot nyugodtan lehet számolni egy eladásra, de nem ritka, aki elérte az 1 évet is.

– Jellemzően min buknak el az érintettek?

1. A kötelezettségvállaló nyilatkozatokat (13-15. §) nem csatolják és a szerződés sem tartalmazza: mivel az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatával belép a szerződésbe, így neki minden olyan kötelezettséget ismernie kell, amit a szerző-

déses vevő is vállalt (hiszen az ő helyébe lép), ezért a törvény által előírt nyilatkozatokat is el kell fogadnia, azonban ezért azokat a kifüggesztett szerződésnek vagy a külön íven szereplő nyilatkozatnak a kifüggesztéskor már tartalmaznia kell. Erre sajnos nem lehet később hiánypótolni.

2. Nagyon sokan arra hivatkoznak, hogy állattartók, de nem csatolják a NÉBIH igazolását. Ahol ez elmarad, utóbb rendre ki is derül, hogy nem állattartó, ill. nem érte el a jogszabály alapján előírt 1 éves időtartamot, vagy nincs elegendő állata, ill. a telep nem is azon a településen van, ahol az adott föld fekszik! Itt sokan keverik azzal, hogy a föld fekvése szerinti közigazgatási területen van a telep, de ez nem helyes, mert konkrétan az adott településen kell lennie.

– Ki lehet-e előre fizetni az ingatlan árát, ügyvéd jelenlétében (a szerződés aláírásakor), vagy ennek nemcsak értelme nincs, de törvény is tiltja?

– Nagyon kockázatos előre kifizetni, mert már többen jártak úgy, hogy előre fizettek, majd ezt követően nem kaptak hatósági jóváhagyást, de a pénzt sem kapták vissza, mert az eladó elköltötte. Tehát az ügyvéd jelenlétében ügyvédi letétbe kell helyezni a vételárat, azzal, hogy ha megkapta a vevő a hatósági hozzájárulást, akkor a pénzt átadhatja az ügyvéd az eladónak. Ha nem kapja meg a hatósági jóváhagyást, akkor pedig az ügyvéd a vevőnek adja vissza a letétbe nála elhelyezett vételárat. Én semmilyen jogcímen nem találok sem biztonságosnak, sem korrektnek a vételár előre történő kifizetését.

– Az eljárás ideje alatt valóban nem kezelheti már az eladó a földet, és még nem használhatja a vevő sem, vagyis fél évig, háromnegyed évig műveletlenül kell hagyni?

– A birtokba lépésre csak a tulajdonjog átszállásakor kerülhet sor leghamarabb. Figyelni kell arra az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy ne lépjen előbb birtokba a vevő, mert azzal elköveti (az ügyvéd is!) a Btk. szerinti bűncselekményt. A földforgalmi törvény ugyanis taxatívén felsorolja a használati jogcímeiket, amelyek között nem szerepel a tulajdonjog átszállását megelőző birtokba lépés. Az átmeneti időre érdemes valamilyen olyan használati jogcímen szerződést kötni, amit nem kell kifüggeszteni (pl. felesbérlet vagy részesművelés). Egyébként nagyon célszerű is ezt megkötni, mert a föld tulajdonosa, ha nincs más bejegyzett földhasználó, köteles megművelni a földet, ennek hiányában bírságot is kiszabhatnak. Tehát ter-

mőföldet parlagon hagyni, nem megművelni jogszabályilag is tilos!

– Az egy hektár alatti területeknél ellentmondásosak az információk. Mi igaz: egy hektárnál kisebb területet is – aranykorona értékűtől függetlenül – csak regisztrált földműves vehet meg?

– Egy hektár alatti földet nem csak regisztrált földműves vehet, és az aranykorona érték itt nem játszik szerepet.

– Egyre többször halljuk, hogy megvétőzta a kamara a vételi-eladási szándékot a túl magas árra hivatkozva, mondván, azzal más, elővásárlásra jogosultat tartanak távol. Ugyanakkor ezt a kamara nem vizsgálja, semmilyen bizonyítékot nem keres, nem támasztja alá. Ráadásul úgy döntenek földről, hogy nem is tudják, az adott ingatlan hol található. Márpedig egy ingatlan értékét nem csak az befolyásolja, hogy mekkora és milyen aranykorona értékkel bír, hanem az is, hogy egyáltalán: hol van.

– A kamara gyakorlatilag szinte az egész országban arra az álláspontra helyezkedett, hogy minden ár magas, ami meghaladja a területalapú támogatás összegét. Az én tudomásom szerint nincs szabályozva, hogy a helyi földbizottságnak mely szempontokat kellene figyelembe vennie az ár elutasításakor. Ilyenkor meg kell támadni a földhivatal elutasító határozatát, el kell menni egészen a bírósági felülvizsgálatig és ott kérni kell bejegyzett ingatlanügyi igazságügyi szakértő kirrendelését, aki igenis meg fogja tudni állapítani annak a földnek a tényleges forgalmi értékét. Ezzel szemben már nem tud semmit sem tenni a földhivatal és a helyi földbizottság sem.

– Sok embernek okoz gondot, hogy a zártkerteket egy kalap alá vették más földekkel, és ugyanúgy hosszas eljárás során lehet értékesíteni, vásárolni. Ugyanakkor úgy tudom, jelenleg államfői aláírásra vár az a törvényjavaslat, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt módosítva a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályait tartalmazza. A módosítás lehetővé teszi, hogy átmeneti ideig, 2016. december 31-ig a tulajdonos kérhesse az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. Ez mit jelent pontosan? Így a zártkertek más ingatlannal azonos módon lesznek majd értékesíthetők? Érdemes ezt minden zártkerttulajdonosnak meglépnie?

– Zártkertek esetében aki megteheti majd a jogszabály alapján, az igenis kérje az átvezetést, mert a saját, akár a későbbi értékesítését tudja vele megkönnyíteni. Ezek után ugyanis normál adásvétel útján értékesíthetők lesznek a zártkertek, ami 30 nap alatt lefolytatható, mindenféle kifüggesztés és hatósági jóváhagyás nélkül. És ami nagyon fontos, hogy az eladó annak adhatja el az ingatlanját és annyiért, amennyiért és akinek szeretné!

Koroknai Edit

