

Új földhasználati szabályok

Tisztelt Olvasók!

Rengeteg kérdés és megkeresés érkezett az új Földforgalmi törvénnyel és az ahhoz kapcsolódó átmeneti szabályozást tartalmazó törvénnyel kapcsolatban. Olyan sok a változás, hogy a szabályozás részletes kifejtésére egy cikk kevés. Igazság szerint nagyon nehéz „konyhanyelvre” lefordítani a jogszabályokat, úgy, hogy mindenki megértse, de megpróbálom a lényegét leírni.

A mostani cikk a 2014. március 01. napján hatályba lépő rendelkezéseket szedi csokorba. Nem ígérem, hogy egyszerű olvasmány lesz.

■ A földforgalmi törvény

2013. 12. 15. napjától lépett életbe a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (röviden: Földforgalmi törvény – 2013. évi CXXII. törvény). Ez tartalmazza a termőföldek tulajdonjogának és használatának megszerzésére vonatkozó szabályokat, amely SARKALATOS törvény, tehát ennek a módosításához a későbbiekben 2/3-os parlamenti többség szükségeltetik majd. A törvény rendelkezéseit lépcsőzetesen léptetik hatályba (2013. 12. 15. – 2014. 01. 01 – 2014. 03. 01. – 2014. 05. 01.), ezért alkottak meg egy átmeneti szabályokról szóló törvényt is (2013. évi CCXII. törvény), amely 2013. 12. 14-én lépett hatályba. Bár ennek is vannak olyan részei, amelyek 2014. 01. 01; 2014. 03. 01. és 05. 01. első napján lépnek hatályba. A 2013. 12. 15. előtt megkötött és a földhivatalokba benyújtott módosítással érintett haszonbérleti, felesbérleti, részesművelésre és szíveségi használatra vonatkozó szerződésekre a 2013. 12. 14-én hatályos jogszabályokat kell alkalmazni! KIVÉVE: ha a szerződés módosítás a szerződés időtartamának a meghosszabbítására vagy a haszonbér csökkentésére irányul, mert akkor már az új jogszabályok vonatkoznak az eljárásra! Semmis a haszonkölcsön szerződések meghosszabbítására irányuló módosítás, valamint a fennálló és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett haszonkölcsön szerződések 2014. 12. 31. napján a törvény erejénél fogva megszűnnek, tehát mindet törölni kell majd a földhasználati nyilvántartásból is!

A 2014. 02. 28-ig közölt elővásárlási és vételi ajánlatra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni, ugyanez érvényes az előhaszonbérletre is.

■ Alapfogalmak

Alapfogalmak, -fogalmak, eljárások változnak meg az új Földforgalmi törvénnyel, tehát senki ne ringassa magát másban, minden szabályt mindenkinek meg kell tanulnia és aszerint kell eljárnia. Vonatkozik ez a földtulajdonosokra és a földhasználókra, mindenkire! A törvény szerint a mező- és erdő hasznosítású földek (ide értve a tanyákat, a zártkerteket és a vegyes művelési ágú területeket is) tartoznak a jogszabályi rendelkezések hatálya alá. A halastavak kikerültek, mert nincs AK értékük! A törvény szabályozza: a föld tulajdonjogának megszerzését, a haszonélvezeti jog alapítását, a szerzési korlátok ellenőrzését, a földhasználat megszerzését, továbbá a helyi földbizottságokra vonatkozó rendelkezéseket. Az, hogy ki számít fiatal földművesnek, östermelőnek, mi számít családi gazdálkodásnak vagy éppen mezőgazdasági tevékenységnek, ugyancsak rendezetten szabályozott. E fogalmak pontos ismerete nélkül a rendeletek értelmezése igen nehéz. A fogalmak meghatározásai a www.agrarunio.hu oldalon olvashatók részletesen.

■ Elővásárlás

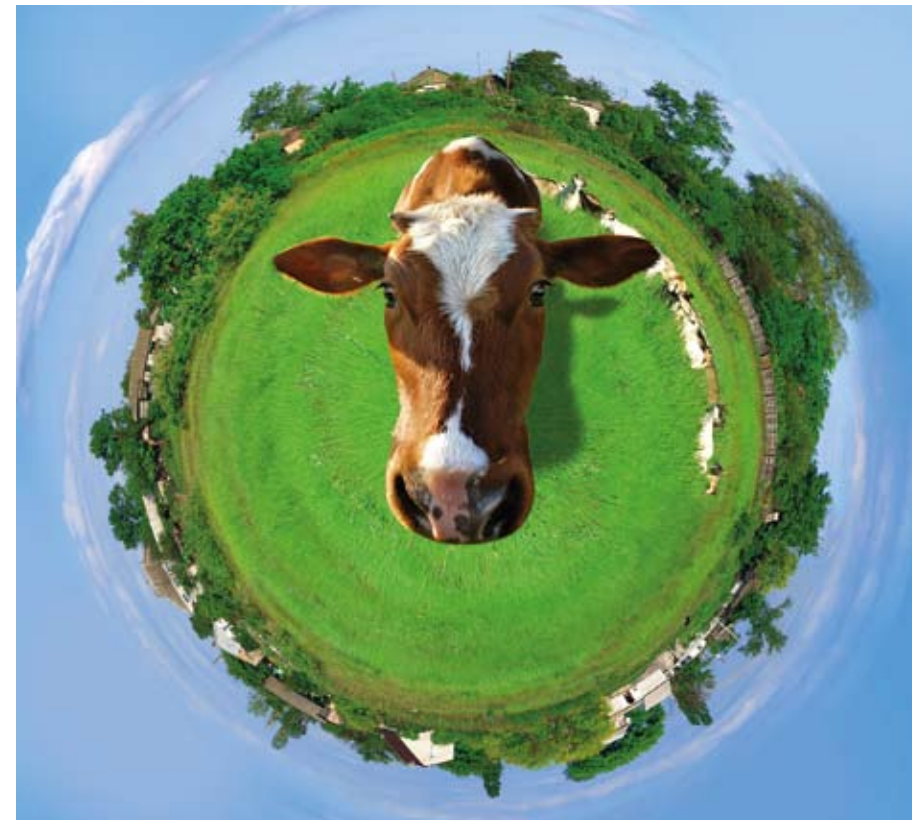
2014. 02. 28-ig elővásárlásra jogosultak (csak természetes személy! lehet) sorrendje:

- magyar állam
- helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet vagy részesművelő (de csak akkor, ha a bérleti jogviszony legalább 3 éve fennáll!)

- helyben lakó szomszéd: ezen belüli sorrend: ca) családi gazdálkodó, cb) nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, ill. egyéni vállalkozó
- helyben lakó: ezen belüli sorrend: da) családi gazdálkodó, db) nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, ill. egyéni vállalkozó
- haszonbérlet, felesbérlet, részesművelő.

2014. 03. 01-jétől elővásárlásra jogosultak (csak természetes személy FÖLDMŰVES! lehet) sorrendje:

- magyar állam
- földet használó olyan földműves, aki legalább 3 éve használja a földet (ide kell érteni a kijelölt kényszerhasznosítóként kijelölt földművest is!), ezen belüli sorrend:
 - aki helyben lakó szomszéd
 - aki helyben lakó
 - akinek lakóhelye vagy üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton (tehát földúton, dülön) legfeljebb 20 km távolságban van.
- olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd, ezen belüli sorrend:
 - családi gazdálkodó vagy családi gazdaság tagja
 - fiatal földműves
 - pályakezdő gazdálkodó
- olyan földműves, aki helyben lakó, ezen belüli sorrend:
 - családi gazdálkodó vagy családi gazdaság tagja
 - fiatal földműves
 - db) fiatal földműves
 - dc) pályakezdő gazdálkodó
- olyan földműves, akinek lakóhelye vagy üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton (tehát földúton, dülön) legfeljebb 20 km távolságban van, ezen belüli sorrend:



ea) családi gazdálkodó vagy családi gazdaság tagja
 eb) fiatal földműves
 ec) pályakezdő gazdálkodó
 DE! A c) – d) – e) csoportokon belül meghatározott földművest megelőzi:

- a) a szántó, rét, gyepek vagy fásított terület esetében az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőző legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a földvásárlás célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása (az állattartó telep működését igazolni kell, amiről a hatósági bizonyítványt a NÉBIH adja ki! fel kell tüntetni a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell!)
 - b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös esetében az a földműves, akinek a vásárlás célja földrajzi árujelzéssel vagy eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása vagy ökológiai gazdálkodás folytatása
- Osztatlan közös tulajdon esetében, ha valamely tulajdonostárs kívülről harmadik személynek akarja eladni a földet, akkor ott az állam után mindenkit megelőzően a tulajdonostársnak van elővásárlási joga!

Nem játszik szerepet az elővásárlási jog:

- közeli hozzátartozók közötti adásvétel

- osztatlan közös tulajdonnál a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló adásvétel esetében
- gazdaságátadás esetében, ahol a támogatás feltétele a gazdaság átadása
- közfoglalkoztatás vagy területfejlesztési célok megvalósulása esetén

■ Vételi ajánlat

A vételi ajánlat tartalmi elemei 2014. 03. 01-jétől:

A tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerkezetbe foglalatos adásvételi szerződésbe kell foglalni, és

Földbirtokmaximum

A földbirtok maximuma 2014. 01. 01-jétől 1200 ha, kedvezményes birtokmaximum 1800 ha (állattartó telepek esetében NÉBIH által igazoltan!, ha a jognyilatkozatot megelőző 1 évben vagy a megelőző 3 év átlagában az évenkénti átlagos állatsűrűség hektáronként elérte a fél állategységet; és vetőmag-előállítások esetében növénytermesztési hatóság által igazoltan!, ha a jognyilatkozat megtételét megelőző 3 év átlagában a már birtokában lévő szántóföld legalább 1/10-e vetőmag vagy szaporító anyag előállításának helyéül szolgál). A földbirtok maximumába beleszámít mindig a saját tulajdon is, amely nem haladhatja meg a 300 ha-t. A birtokmaximum 1800 ha terület nagyságig meghaladható a mezőgazdasági termelőszerkezet legalább 1 éve tagjának tulajdonában álló földhasználatával. Jogutódlással (különválás, szétválás) létrejött mezőgazdasági termelőszerkezet esetében a létrejöttétől számított 5 évig, a megengedett birtok méretébe bele kell számítani a jogelődjé birtokában lévő összes földet!

azt kell 8 napon belül az illetékes jegyzőnek kifüggesztésre átadni. A kifüggesztés időtartama 60 nap. A szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni! Kötelező tartalmi elemek a személyes adatokon kívül:

- nyilatkozatban vállalja a vevő, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és
- a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja
- ha a föld használatát más személy használatában van, akkor a vevőnek vállalnia kell, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja
- nyilatkoznia kell a vevőnek arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása
- nyilatkozik arról, hogy a vételt megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet (színellet vagy semmis szerződést) kötött
- pályakezdő gazdálkodónak a fentiekben túl kötelezettséget kell vállalnia és erről nyilatkoznia, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld

helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít és mező- erdőgazdasági tevékenységet vagy kiegészítő tevékenységet folytat

Nagyon fontos, hogy akinek elővásárlási joga van és azt gyakorolni szeretné, annak az ajánlatot elfogadó nyilatkozatát, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva kell átadni (**személyesen!**) a jegyzőnek! Az elfogadó nyilatkozatban fel kell tüntetni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az elővásárlási joga törvényen alapul, akkor konkrétan meg kell jelölni azt a törvényt, és azt, hogy a törvényben meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Emellett nyilatkozni kell mindarra, amit a fentiekben felsoroltam és ha egyéb okirattal (pl. állattartónál NÉBIH által kiállított hatósági bizonyítvány) kell igazolni az elővásárlási jogot, akkor azt is csatolni kell eredetiben, valamint az állattartónak és a vetőmag-előállítónak nyilatkozni kell, hogy mely célból gyakorolják a tulajdonszerzésüket. Az eladó továbbra is csak olyan tartalmú elfogadó nyilatkozatot köteles elfogadni, amely teljes körűen fogadja el a kifüggesztett ajánlatot, tehát ez továbbra sem licit! Ha bármely kötelező eleme hiányzik a fentiekben felsoroltaknak, akkor érvénytelen lesz az ajánlat!

Haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályok: 2014. 05. 01. napjától semmis a haszonélvezeti jog, ill. a használat jogának szerződéssel történő alapítása. Ez alól a közeli hozzátartozók kivételek, de ebben az esetben is legfeljebb 20 évre lehet alapítani.

■ Földhasználat

2014. 01. 01-jétől hatályos földhasználati szabályok

2014. 01. 01-jétől a föld használatát kizárólag haszonbérlet, felebsérlet, részesművelés és szivességi földhasználat jogcímén lehet megszereznie az arra törvény által jogosult földműves és mezőgazdasági termelőszervezetnek. Feltétele:

- a haszonbérleti szerződésben nyilatkozzon arról, hogy megfelel a Földforgalmi törvényben előírt feltételeknek, valamint a földhasználatát másnak nem engedi át és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és
- nyilatkozik arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása

- pályakezdő gazdálkodó: ugyanúgy kell nyilatkozni és kötelezettséget vállalni, mint a fentebb leírt vételi ajánlat esetében
- újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek a fentiekben túl nyilatkozni kell arról, hogy a földhasználati jogosultság megszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít

A törvény célja, hogy Magyarországon kizárólag a professzionális földművesek használhassanak földet! Tanya esetében a tanya használatát földművesnek nem minősülő természetes személy vagy jogi személy is megszerezheti.

Ki van zárva a földhasználat jogából:

- gazdálkodó szervezet esetében azok, akiknek a végső tulajdonosa nem állapítható meg, ill. off-shore cég
 - nyilvánosan működő részvénytársaság
- A haszonbérlet időtartama legalább 1 gazdasági évre és legfeljebb 20 évre köthető.

Előhaszonbérletre jogosultak sorrendje:

Az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén az alábbi sorrendben előhaszon-bérleti jog illeti meg:

- a) a volt haszonbérlet** 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 elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van (*de csak arra a volt haszonbérletre vonatkozik ez, aki az ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérleti vagy haszonbérletre szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.*)

b) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül; ezen belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

- ba) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja
- bb) fiatal földműves
- bc) pályakezdő gazdálkodó

c) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; ezen belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

- ca) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja
- cb) fiatal földműves
- cc) pályakezdő gazdálkodó

d) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy 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; ezen belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

- da) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja
- db) fiatal földműves
- dc) pályakezdő gazdálkodó

e) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül

f) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségűnek minősül

g) 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 elől 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 a volt haszonbérlet kivéve – a többi előhaszon-bérleti jogosultakat az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

A fentiekben felsoroltakat, tehát valamennyi csoportot, még az előző haszonbérlet is megelőzi a sorrendben a következő (és ez az osztatlan közös tulajdonra is vonatkozik!):



a) a szántó, rét, legelő (gyep) vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszon-bérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki számára a haszonbérlet célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására vagy ökológiai gazdálkodás folytatására

Több föld egybefoglalt haszonbérlet ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak vagy egy mezőgazdasági üzemközpontba tartoznak.

Előhaszon-bérleti jog nem áll fenn:

- a) a közeli hozzátartozók közötti,
- b) a föld használati jogosultságának jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló

c) a mezőgazdasági termelőszervezet mint földhasználó és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott 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 előhaszon-bérleti jogát az a mezőgazdasági termelőszervezet, amely csőd eljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt áll.

■ Haszonbérleti ajánlat

A haszonbérleti ajánlat tartalmi elemei 2014. 01. 01-jétől:

A tulajdonos által elfogadott bérleti ajánlatot egységes szerkezetbe foglalt haszonbérleti szerződésbe kell foglalni, és azt kell 8 napon belül az illetékes jegyzőnek kifüggesztésre átadni. Kifüggesztés időtartama 15 nap. A szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni! Kötelező tartalmi elemek a személyes adatokon kívül:

nyilatkozatban vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében és a 41. §-ban foglalt feltételeknek (ezek határozzák meg a földhasználati jogosultak körét), valamint azt, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének

akinek előhaszon-bérleti joga van és azt gyakorolni szeretné, annak az ajánlatot elfogadó nyilatkozatát, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva kell átadni (személyesen!) a jegyzőnek! Az elfogadó nyilatkozatban fel kell tüntetni az előhaszon-bérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszon-bérleti joga törvényen alapul, akkor konkrétan meg kell jelölni azt a törvényt, és azt, hogy a törvényben meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszon-bérleti jogát. Emellett nyilatkozni kell mindarra, amit a fentiekben felsoroltam és ha egyéb okirattal (pl. állattartónál NÉBIH által kiállított hatósági bizonyítvány) kell igazolni az előhaszon-bérleti jogot, akkor azt is csatolni kell eredetiben, valamint az állattartónak és a vetőmag-előállítónak nyilatkozni kell, hogy mely célból gyakorolják a haszonbérletet. A haszonbérbeadó továbbra is csak olyan tartalmú elfogadó nyilatkozatot köteles elfogadni, amely teljes körűen fogadja el a kifüggesztett ajánlatot, tehát ez továbbra sem licit! Ha bármely kötelező eleme hiányzik, akkor érvénytelen lesz az ajánlat!

Gyakorlatilag 2014. 05. 01-jéig az átmeneti rendelkezések alapján a haszonbérletnek az új haszonbérleti szerződésükben, ill. a földhivatali eljárásban lényegében arról kell nyilatkozniuk, hogy megfelelnek-e a földforgalmi törvényben meghatározott földművesekre, illetve mezőgazdasági termelőszervezetekre vonatkozó követelményeknek. A hatóságok 2014. 05. 01. után valamennyi olyan földhasználati szerződést ellenőrizni fognak, amelyeket 2013. 12. 15. és 2014. 04. 30. között kötöttek, és amennyiben a földforgalmi törvényben előírtaknak nem felel meg a szerződés vagy a földhasználatot szerző fél, akkor az a földforgalmi törvény szabályi szerint a szerződések semmiségét vonhatja maga után és büntetőjogi következményeket is eredményezhet. Új szabály az is, hogy ha ilyen eset előfordul, akkor a teljes európai uniós területalapú támogatást jogosulatlanul igénybe vett támogatásnak minősítik, és azt is büntetőkamatokkal együtt kell majd visszafizetni.