

# Újévi földhasználati nyilvántartások szabályainak változásai

Változnak a földhasználati nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok. 2013. január 1-jével, illetve február 1-jével. A módosult szabályozást a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: Tft.) módosító 2012. évi CCXIII. törvény, és a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) korm. rendeletet (a továbbiakban: Fönyr.) módosító 355/2012. (XII. 13.) korm. rendelet, valamint a 429/2012. (XII. 29.) korm. rendelet tartalmazza.



Dr. Jobbágy  
Krisztina

A módosított Tft.-nek és a Fönyr.-nek a földhasználati nyilvántartási eljárást érintő rendelkezéseinek megismeréséhez az alábbi összefoglaló nyújt segítséget.

## ■ A földhasználók azonosító adatainak kötelező bejelentése

A Tft. 2013. február 1-jével (2013. 03. 30-ig!) **kötelező adatszolgáltatást** ír elő a földhasználati nyilvántartásba már bejegyzett földhasználók számára. A Tft. új 25/G. § (1) bekezdése értelmében a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett **magánszemély földhasználónak:**

- a személyi azonosítóját és az állampolgárságát,
  - a gazdálkodó szervezet földhasználónak:
  - a statisztikai azonosítóját,
- kell bejelentenie az ingatlanügyi hatóság felé.

Ezen rendelkezés azokra a földhasználókra vonatkozik, akik 2012. december 31-ig a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Ezen földhasználók az adatszolgáltatási kötelezettségüknek **2013. március 30. napjáig a földhasználati azonosító adatközlési adatlap** használatával tehetnek eleget. Az adatlaphoz csatolni kell magánszemély földhasználó esetében a személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvány, gazdálkodó szervezet földhasználó esetében a statisztikai azonosítót tartalmazó okirat másolatát is. Az adatközlési bejelentéssel indult eljárás díjmentes, de csak akkor, ha azzal együtt változásbejelentésre nem kerül sor.

Az adatközlési adatlapot a használt földterület fekvése szerint illetékes járási földhivatalhoz kell benyújtani. Ha a földhasználó több járási földhivatal illetékességi területéhez tartozó termőföldet használ, úgy a bejelentését kizárólag egy földhivatal felé kell megtennie azzal, hogy az adatlapon fel kell tüntetnie azoknak a településeknek a nevét, amelyeken a nyilvántartásba vett földhasználatával érin-

tett földrészelek vannak. Az ingatlanügyi hatóság **földhasználati bírsággal** sújtja azt a bejegyzett földhasználót, aki adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget.

Az azonosító adatok bejelentése a földhasználati nyilvántartás országos személyi adatbázisa létrehozásának, illetve a 2013. július 1-jét követően a földhasználati nyilvántartásból igényelhető új adatszolgáltatási forma, a földhasználati összesítő szolgáltatásának lehetőségét készíti elő. A földhasználati nyilvántartás központi adatbázisából a nyilvántartás személyi azonosítói alapján lesz majd elkészíthető a földhasználati összesítő. Az összesítő a földhasználó által az ország egész területén használt egyes földterületek területét és aranykorona-értékét tartalmazza majd jogcímenkénti bontásban, illetve országosan összesítve, megjelölve a használt földterületek fekvése szerint illetékes földhivatalokat is. A földhasználati összesítő igénylésére a Tft.-ben nevesített hatóságon és szervezeten kívül maga a földhasználó lesz jogosult, annak érdekében, hogy mint hatósági bizonyítványt becsatolhassa, azt felhasználhassa az őt érintő eljárásokban.

## ■ Bejelentendő földhasználatok körének kibővítése

2013. január 1-jével kibővült a földhasználati nyilvántartásba bejelentendő földhasználatok köre azért, hogy a földhasználóknak területi mértéktől függetlenül minden termőföld, valamint mező- és erdőgazdasági belterületi föld; kivéve az erdő művelési ágú területek használatát be kell jelenteniük a földhivatal felé. (Hatályon kívül helyezésre került ugyanis az a rendelkezés, miszerint a bejelentési kötelezettség csak az 1 hektár terület nagyságot meghaladó földhasználatra vonatkozik.) A használat, a használatban bekövetkezett változás, valamint a használat megszűnése bejelentésekor a

magánszemély földhasználók kötelesek megadni az eddigi adatokon túl a személyi azonosítójukat és az állampolgárságukat, a gazdálkodó szervezet földhasználók pedig a statisztikai azonosítójukat, illetve cégek esetében a cégjegyzékszámukat. Ezen adatokkal kiegészítésre került a már eddig is kötelezően használandó bejelentési adatlap formanyomtatvány.

## ■ Új formanyomtatványok a földhivatali eljárásokban

A jogszabályi változások új formanyomtatványok kötelező használatát is előírják. Kötelező a formanyomtatvány használatát a földhasználatban bekövetkezett változásoknak, illetve a használat megszűnésének bejelentésekor is. Az új nyomtatványok a földhivatalok ([www.foldhivatal.hu](http://www.foldhivatal.hu)) honlapról tölthetők le.

Az új formanyomtatványokat 2013. január 1-jétől kell használni, de kötelező az alábbi eljárásokban is használni:

- azon folyamatban lévő eljárásokban, ahol a bejelentés már megtörtént a földhivatal felé, de a használat bejegyzésére, a változás átvezetésére vagy a használat törlésére nem került sor 2012. december 31-ig,
- a megismételt eljárásokban, illetve az aláírásmintát pedig csak akkor kötelező benyújtani a földhivatalhoz, ha azt a cégjegyzék nem tartalmazza.

Arról, hogy a cégnyilvántartás ezeket az iratokat tartalmazza-e, a cégnek kell nyilatkoznia a bejelentési adatlapokon.

A földhivatal a változások bejelentésének hiányában a földhasználati nyilvántartásban hivatalból vezeti át a földrészelet helyrajzi számában, a használt terület aranykoronaértékében, valamint a művelési ágában, illetve ha a földrészelet az ingatlan-nyilvántartás szerint alrészeletekre bontott, a használt alrészeletek jeleiben, művelési ágaiban bekövetkezett és az ingatlan-nyilvántartásban már átvezetett

változásokat. A hivatalból való átvezetésre csak akkor kerülhet sor, ha a földrészletnek az adatváltozást megelőzően bejegyzett földhasználója és az általa használt terület mértéke az adatváltozást követően nem változik.

## ■ A termőföldek használatát érintő változások (a Tft.-ben)

### 2013. január 1-jét követően:

- termőföldre szerződéssel nem alapítható hasznélvezeti jog, **kivéve a közeli hozzátartozó** javára alapított hasznélvezeti jogot. Az ezen jogszabályi rendelkezésbe ütköző szerződés semmis;
- a haszonbérleti szerződések megkötésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a 2013. január 1-jén fennálló haszonbérleti szerződéseknek a 2013. január 1-jét követő módosítása esetére is, ha a szerződés módosítása a haszonbérlet időtartamának meghosszabbítására, illetve a haszonbérleti díj csökkentésére irányul (kivéve azt az esetet, ha ebben a felek korábban megállapodtak, és a szerződés módosítására e korábbi megállapodásnak megfelelően kerül sor);
- a haszonbérleti szerződések megkötésekor osztatlan közös tulajdonban álló olyan földrészlet esetében, melynél a szerződés fennállása alatt a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint a közös tulajdon megszüntetésre kerül, **a haszonbérbeadó a gazdasági év végére felmondhatja a haszonbérletet**, feltéve, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet önálló ingatlanként kapta meg és a haszonbérlet felé meg tett felmondással egyidejűleg úgy nyilatkozik, miszerint a területet maga kívánja használni.

2013. január 1-jén megszűnik az olyan hasznélvezeti jog, amely 2013. január 1-jén fennállt, feltéve, hogy azt határozatlan időre, vagy határozott időre, de 2032. december 30-a utáni lejáratával, és nem közeli hozzátartozó javára alapították.

2013. február 1-jét követően új szabályok vonatkoznak az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek használatára. Ezeket a szabályokat a Tft. 11/B.-11/H. §-ai tartalmazzák majd. A szabályozás lényege, hogy első lépésben a tulajdonközösségnek kell az osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet használati viszonyait rendezni, méghozzá oly módon, hogy a tulajdonostársak egyhangú döntéssel megállapodjanak az ingatlan tényleges használatában, vagyis kijelöljék, hogy a tulajdoni hányadoknak megfelelő földterület a földrészleten belül kit, hol illet meg. Ez lesz az alapja minden későbbi használatnak, illetve használatba adásnak.

---

*Az ingatlanügyi hatóság földhasználati bírsággal (kötelező lesz kiszabni!) sújítja azt a bejegyzett földhasználót, aki adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn belül (2013. 03. 30. napjáig!) nem tesz eleget.*

---

Az osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek esetében az egyhangú döntés meghozatalának elősegítése érdekében az új szabályozás tételesen meghatározza azokat az eseteket, amikor a döntésben való részvétel hiánya az egyhangú döntés meghozatalát nem akadályozhatja meg. Ez az esetkör két nagy csoportra osztható. Az **egyik csoport** azon tulajdonostársaknak a köre, akik nem akarnak, vagy elérhetetlenségük miatt nem tud-

nak részt venni a folyamatban (passzívak). A **másik csoportba** azon tulajdonostársak tartoznak, akik személye bizonytalan, vagyis maga a tulajdonos nem állapítható meg (pl. a bejegyzett tulajdonos elhunyt, de a hagyaték nem került letárgyalásra, így az örökösök személye ismeretlen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján a tulajdonos nem azonosítható be stb.)

Ezek olyan objektív és a többi tulajdonostársától független körülmények, melyek nem lehetnek akadályai a használati viszonyok rendezésének. Az új szabályok szerint a használati megállapodást egységes okiratba kell foglalni, és annak érvényességi kelléke, a kivételektől eltekintve a **használati megosztási vázrajz megléte**.

A használati megosztásra vonatkozó szabályozás eredményezte azt, hogy az új szabályozás kiterjed arra is, miszerint a használati megosztás megléte mellett milyen eljárást kell követnie annak a kívülálló harmadik személynek, aki a földrészlet egészét, vagy annak egy részét kívánja használatba venni. A földhasználati szerződést egységes használati megosztási vázrajzzal együtt lesz érvényes.

Az új szabályozásnak azonban nem célja, hogy a már meglévő használati viszonyokat felborítsa, ezért az új szabályokat nem kell alkalmazni az olyan közös tulajdonban álló földrészletet érintően, amelynek a teljes területét a földhasználati nyilvántartás 2013. január 1-jei állapota szerint egy vagy több földhasználó használja, illetve a 2012. december 31-ig megkötött szerződések esetén.

Dr. Jobbágy Krisztina  
30-682-5009  
drjobbagyugyvedi.iroda@t-online.hu