

Olvasói kérdések a földhaszonbérleti szerződések felmondásával kapcsolatosan

Tisztelt Olvasók! Legutóbbi cikkem óta, nagyon sok kérdés érkezett a földhaszonbérleti szerződés felmondása, az előhaszonbérleti jog gyakorlásával kapcsolatban. Ezeket foglaltam most csokorba, hogy segítségükre legyen:

– *Mennyi most az előhaszonbérleti jog és az elővásárlási jog gyakorlásának határideje?*

– Az előhaszonbérleti jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattétel illetve a kifüggesztés határideje 15 nap, míg az elővásárlási jog esetében ez 60 nap. Tehát ezen időtartam alatt lehet tenni előhaszonbérletet vagy elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot.

– *Mikortól kell a 15 ill a 60 napos időtartamot számítani?*

– A jegyző által a hirdetőtáblára való kifüggesztés napjától (tehát a kifüggesztés napja a határidőbe nem számít bele) kell számítani mindkét határidőt.

– *Milyen tartalommal kell kifüggeszteni a bérleti és a vételi ajánlatot? Vannak-e tartalmi és formai követelmények?*

– Az ajánlatot **teljes terjedelmében** kell közölni. Ez azt jelenti, hogy a szerződés valamennyi elemét és feltételét fel kell benne tüntetni, ez mind a kétféle ajánlatra vonatkozik. A közlésből ki kell tűnnie annak is, hogy az ajánlattevő elővásárlásra jogosult-e vételi ajánlat esetében, és ha igen, a Termőföldtörvényben meghatározott melyik jogcímen. Az ajánlat közlése az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, polgármesteri hivatala, hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel, igazgatási szolgáltatási díj ellenében történik. Más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog esetén a jogosultat az ajánlatról írásban kell értesíteni. Az eladó az ajánlat egy eredeti és egy másolati példányát – a kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt – a települési önkormányzat jegyzőjének postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja. Az eladó az ajánlat kifüggesztés végett a jegyzőhöz eljuttatott eredeti és másolati példányán feltünteti azt a jogosultat, akinek elővásárlási joga áll fenn, vagy nyilatkozik arról, milyen jogosultság nem áll fenn.

Haszonbérletre vonatkozó ajánlat minimum tartalmi követelményei:

a) az ajánlattevő természetes személy nevét, lakcímét, az ajánlattevő gazdálkodó szervezet megnevezését, székhelyét, telephelyét, valamint azt az értesítési címet – ha az eltér a lakcímtől, illetve a székhelytől, telephelytől, fióktelephelyétől – ahova a felhívásra vonatkozó nyilatkozatok visszaküldését kéri,

b) a használatba venni kívánt termőföld azonosító adatait (település, helyrajzi szám),

c) a használatba venni kívánt földterület nagyságát és művelési ágát,

d) a megkötendő földhasználati szerződés típusát,

e) a használatért fizetendő ellenszolgáltatás módját és mértékét, illetve ingyenes használat esetén ennek megjelölését,

f) a használat tervezett időtartamát,

g) a felhívás elfogadására megszabott határidőt (az ajánlati kötöttség határidejét), amely nem lehet kevesebb 30 napnál, és

h) az ajánlattevő által fontosnak ítélt egyéb körülményeket, információkat.

– *Ha előhaszonbérleti jogosulttal köt a tulajdonos haszonbérleti szerződést, azt ki kell-e függeszteni?*

– A jogszabály szerint ebben az esetben nem kell kifüggeszteni, de csak akkor nem, ha az előhaszonbérleti jogosultat a Termőföldtörvényben meghatározott sorrendben más előhaszonbérleti jogosult nem előzi meg.

– *Hogyan kell ajánlatot tenni?*

– A nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. **FIGYELEM!** A teljes bizonyító erejű magánokirat azt jelenti, hogy a nyilatkozatot legalább 2 tanúnak alá kell írnia. A tanuknak fel kell tüntetni az olvasható nevét, a lakcímét és a személyi igazolvány számát valamint saját kezűleg alá kell írniuk. Emellett természetesen a nyilatkozatot lehet tenni ügyvéd vagy közjegyző előtt is, aki azt ellenjegyzí. Az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a nyilatkozattevő a törvényben felsorolt mely jogcímen gyakorolja az elővásárlási jogot. Az elfogadó nyilatkozatnak az ajánlatot tartalmában teljes egészében el kell fogadnia. Az elővásárlásra/ előhaszonbérletre jogosult a nyilatkozatot



Dr. Jobbágy Krisztina

a jegyzőnek postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja.

– *Az ajánlat során lehet-e magasabb ajánlati árra/bérleti díjra ajánlatot tenni?*

– Nem lehet! Főszabály, hogy az ajánlatot teljes egészében el kell fogadni, annak minden feltételével! Amennyiben más tartalmú ajánlat érkezik, nem köteles azt elfogadni a tulajdonos! A termőföld kifüggesztésének eljárása nem licit eljárás, nem árverés, ami arra vonatkozik, hogy ki ígér többet az adott termőföldről. Tehát az ajánlat ami kifüggesztésre kerül, az egy a tulajdonos és a „reménybeli” vevő vagy bérlő között már kialakult ajánlat, kizárólag erre lehet ajánlatot tenni, és csak annak, aki valóban elővételi vagy előhaszonbérlet i joggal rendelkezik.

– *A tulajdonos köteles-e azzal az ajánlatot adóval szerződést kötni, aki a kifüggesztett ajánlatra, mint elővételi vagy előhaszonbérleti joggal rendelkező tett ajánlatot?*

– Amennyiben az ajánlatot változatlan tartalommal adta, és az eredeti ajánlatot adóval szemben a törvényi rangsorban ő előrébb áll, akkor köteles. Haszonbérleti szerződés esetében a Földhivatal, eleve őt jegyzi be földhaszonbérletként „a törvényerejénél fogva”. A tulajdonosnak ilyenkor ezzel az előhaszonbérleti/elővásárlásra jogosulttal kell a szerződést megkötnie. Ezért is fontos, hogy nem szerződést kell kifüggeszteni, hanem ajánlatot!

– *Mikor mentesül a tulajdonos a fenti szerződéskötési kötelezettség alól?*

– Amennyiben az ajánlatot adó más tartalmú ajánlatot tett (gondolok itt arra, hogy pl. a fizetési határidőt, vagy a vételi árat/bérleti díjat (akár magasabb összegben is) eltérő összegben, vagy az egyéb feltételeket eltérően határozza meg). Mentésül akkor is, ha nem határidőben, vagy nem az előírt formai követelményeknek megfelelően nyújtották be az ajánlatot, és

ha rangsorban az ajánlatot adó nem előzi meg az eredeti ajánlatot adót.

– *Mikor választhat a tulajdonos az ajánlatot adó személyek közül?*

– Kizárólag abban az esetben, ha valamennyi ajánlatot adó a törvény értelmében azonos rangsorban állnak, tehát egyik sem előzi meg a másikat. Ilyen esetben a tulajdonos szabadon döntheti el, hogy kivel köt szerződést.

– *Közeli hozzátartozók ajándékozása vagy használatba adása esetében ki kell-e függeszteni az ajánlatot?*

– Nem kell kifüggeszteni.

– *Mit jelent az konkrétan a Termőföld-törvényben, hogy az állattartó telep vagy a halastó üzemeltetőjének az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti?*

– Az állattartó telepet vagy a halastavat valóban és ténylegesen üzemeltetni kell, tehát ott állatoknak kell lennie minimum az ajánlattételt időpontját megelőző 1 évre vonatkozóan. Az állattartásnak folyamatosnak kell lennie és tényleg működnie kell! Tehát nem elég hogy egy éven belül 1–2 hónapig voltak azon a telepen állatok, és utána nem, így az sem elég ha valakinek állat nélkül van egy tenyészetkódja,

amivel azt akarná igazolni, hogy állattartó telepet üzemeltet. Ezt a NÉBIH igazolja az ENAR rendszerből! Felhívnom a figyelmet arra is, hogy kétség esetén a Földhivatalnak joga, sőt kötelezettsége, hogy ezeket az adatokat ill. azok valóságtartamát a NÉBIH megkeresése útján ellenőrizze.

– *Ki minősül helyben lakónak a Termőföld törvény értelmében?*

Helyben lakó: az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély, akinek:

1. lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;

2. lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 15 km távolságra van**. Ebben az esetben a 15 km-es távolságra hívnom fel a figyelmet, mert a jogszabály szerint egyrészt a település közigazgatási határától kell számítani ezt a távolságot! Tehát nem a település áthúzott táblájától! A közigazgatási határba bele tartoznak a külterületek is! Valamint a megfogalmazás nem csak a közútra vonatkozik, hanem a közforgalom elől el nem zárt magánutakra

is, magyarán girbe-gurba földutakon is oda lehet jutni 15 km-es belül! Arra a kérdésre, hogy ezt hogyan ellenőrzik, vagy hogyan kell igazolni, nem tudok válaszolni. Próbáltam utánanézni, de településenként eltérő válaszokat kaptam.

– *Felmondhatja-e azonnali hatállyal a haszonbérleti szerződést a tulajdonos, ha értesítést kap a földhivaltól, hogy a szántó művelési ágú termőföldjét (ami haszonbérbe van adva) átminősítették fásított területté, mert annyira el van hanyagolva?*

– Igen, azonnali hatállyal fel lehet mondani, mert a bérlő nem rendeltetésszerűen művelte a területet. Bár itt más a „művelési” szó is erős kifejezés, de sajnos van ilyen is. Egyébként akkor is fel lehet mondani, ha a termőföld átminősítését a tulajdonos tudta és beleegyezése nélkül vitte véghez a bérlő. Ilyen is megtörtént már, annak ellenére, hogy azt a Földhivatal, csak a tulajdonos aláírásával ellátott kérelemre minősíti át (ez más visszaélést is jelent ilyenkor).

*Dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd
drjobbagyugyvedi.iroda@t-online.hu
www.drjobbagykrisztina.hu*

Jogi kérdéseikkel személyesen is keressenek az AGROmashEXPO-n az AgrárUnió standján!