

# Változtak a földforgalmi szabályok

## Adásvétel és bérlet előtt állóknak: pontokban a lényeges módosítások

2020. július 1-től lépett hatályba a termőföldekre vonatkozó jogszabályok módosítása. A karantén alatt nem sok változást vártam, a végleges jogszabálysöveg azonban sok módosítást tartalmazott. Mivel az utóbbi időben nagyon sok megkeresést kaptam ezzel kapcsolatban, megpróbálom Önöknek közérthetően összefoglalni, mire kell a szerződések megkötésekor kiemelten figyelni.

Előjáróban fontos tudnivaló, hogy elméletileg minden módosítás 2020. július 1. napján lépett hatályba, azaz a 2020. július 1-től megkötött szerződésekre vonatkozik, tehát az előtte megkötöttekre és kifüggesztettek nem! Azért elméletileg, mert a gyakorlat azt mutatja, hogy a földhivatalok nem mindig egységesen járnak el.

**1. Új rendelkezés:** a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén az elővásárlásra vagy előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében a földforgalmi törvény rendelkezéseit a hegyközségekről szóló törvényben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Változott a helyben lakó szomszéd fogalma,** mégpedig úgy, hogy szigorították az eddigi szabályozást. Eszerint helyben lakó szomszédnak számít július elsejétől,

– aki helyben lakó, és a tulajdonában vagy a használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy

– akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, mely szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a tulajdonában vagy használatában lévő, a lakóhelye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere

vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

Arra kell nagyon figyelni, hogy csak a településhatáron fekvő föld vonatkozásában lehet valaki helyben lakó szomszéd, ráadásul csak akkor, ha a szomszédos településen lakik!

**3. Innentől mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül az a szervezet,** amely nemzeti parki igazgatóság.

**4. Az öröklésre vonatkozóan az új rendelkezés szerint törvényes örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az is,** ha a végintézkedés szerinti örökös – feltételezve a végintézkedés hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését – törvényes örökössé válhat.

**5. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges valamennyi jognyilatkozatot (például bejegyzési engedélyt, ügyleti meghatalmazást, ügyvédi meghatalmazást, vételár átvételének elismerését stb.), valamint szerződést és megállapodást biztonsági okmányon kell elkészíteni és benyújtani. Az elővásárlási jog gyakorlása esetében tett nyilatkozat esetében továbbra is elegendő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni!**

**6. Föld tulajdonjogát bizalmi vagyonkezelés útján megszerezni nem lehet,** tartás és életjáradék jogcímén pedig

a törvényben nevesített szerveken túl csak közeli hozzátartozó szerezheti meg.

**7. A szerző félnek kifejezetten nyilatkoznia kell arról, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

**8. A Földforgalmi törvény 13–15. §-a szerinti kötelezettségvállalásokat, nyilatkozatokat a felek megállapodásának (szerződésnek) kell tartalmaznia, azok nem foglalhatók külön okiratba!**

**9. A földműves tulajdonostárs elővásárlási jogi ranghelyre alappal hivatkozni csak akkor lehet, ha már legalább 3 éve bejegyzett tulajdonostárs a nyilatkozattevő. Házastársi közös vagyon megszűntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.**

**10. Több föld egybefoglalt vételáron történő értékesítésére akkor kerülhet sor, ha a földek egymással szomszédos-**

sak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználójuk ugyanaz a személy.

**11. Tulajdoni hányad növekedése esetén a telekalakítási jogügylet jóváhagyáshoz kötött.**

**12. A jegyző előtti kifüggesztési eljárásban az adásvételi szerződéshez az eredeti vevőnek, illetve haszonbérelőnek is csatolnia kell az elővásárlási/előhaszonbérleti jogosultságát bizonyító okiratokat (például ökológiai tanúsítvány, állattartó telep működése)!**

Az elővásárlási jog vonatkozásában egyértelműsíti a törvény, hogy mind az engedélyköteles, mind az engedélyhez nem kötött, de bejelentésköteles takarmányvállalkozás hivatkozhat a jogosultságára. Az állatsűrűség bizonyítása kapcsán is tartalmaz pontosítást a módosítás. Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv a hatósági bizonyítványban az állatsűrűséget nem tudja igazolni, mert nem rendelkezik az állatsűrűség kiszámításához szükséges, a szerző fél birtokában lévő földterület nagyságára vonatkozó adattal. Ezért a szerv a nyilvántartás szerinti állatlétszám alapján megállapított állategységet tudja igazolni.

**13. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló, elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevővel kell jóváhagyni a szerződést.**

**14. A földforgalmi törvény 17. §-a teljes körűen meghatározta azokat a földszerzési esetköröket, amikor a földszerzési korlát meghaladható. Ide került most be új szabályként a földszerzési korlátot meghaladó birtokösszevonási célú csere. További enyhítés, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyre és tagállami állampolgárra is vonatkozik a fenti rendelkezés, így ezekben az esetekben ők is túlléphetik az irányadó 1 hektár szerzési korlátot. A törvény rögzíti azt is, hogy az öröklés útján bármikor megszerzett föld cseréje mentesít a birtokmaximumok alól.**

**15. A haszonbérleti szerződés jóváhagyását meg kell tagadnia a földhivatalnak, ha a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog milyen törvényen alapul, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul. Összegezve: a földhivatal most már egyértelműen nem javít-**

### 18. Elővásárlási sorrend termőföld-adásvételi szerződés esetén

Ranghely	Korábbi törvényi szabályozás	Július 1-től hatályos szabályozás
1.	állam	állam
2.	tulajdonostárs (harmadik személy javára történő eladás esetében) (csak közös tulajdon esetén)	legalább 3 éve tulajdonostárs (csak közös tulajdon esetén) (Figyelem! Törölték, hogy csak harmadik személy javára történő eladás esetére vonatkozna, tehát minden esetben így van!)
3.	földhasználó	legalább 3 éve földhasználó
4.	helyben lakó szomszéd földműves	helyben lakó szomszéd földműves, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában
5.	állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító	állattartó (Figyelem! a szántó esetében törölték a tejhasznú jelzőt a szarvasmarha vonatkozásában! Eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző vetőmag-előállító
6.	helyben lakó földműves	helyben lakó földműves
7.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

### 19. Előhaszonbérleti sorrend termőföld-adásvételi szerződés esetén

Ranghely	Korábbi törvényi szabályozás	Július 1-től hatályos szabályozás
1.	Volt földhasználó, 3 éve állattartó helyben lakó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító	volt földhasználó, 3 éve állattartó helyben lakó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
2.	tulajdonostárs	tulajdonostárs
3.	helyben lakó szomszéd földműves	helyben lakó szomszéd földműves, de szomszédos településen lévő föld esetében csak a szomszédos településhatáron fekvő földrészek vonatkozásában
4.	helyben lakó földműves	helyben lakó földműves
5.	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

hatja ki az előhaszonbérleti jogosultságra tett nyilatkozatot!

**16. Ha a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.**

**17. Végre egyértelműsítették, hogy a legalább 3 éves földhasználat kezdő időpontja a földet használó földműves esetében a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerinti bejegyzési időponttól legalább 3 éves használatot jelent, tekintettel arra, hogy a legalább 3 éves földhasználat kezdő időpontjának meghatározása sok bizonytalanságot okozott a joggyakorlatban.**

*Földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható. Az e rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.*

**20. Nagyon fontos változás, hogy valamennyi szerződés esetében az önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztése már csak kiegészítő, tájékoztató szerepet tölt be! A jegyzőhöz kifüggesztésre benyújtott szerződéseket a www.hirdetmeny.magyarorszag.hu kormány-**

zati portálon kell nyilvánossá tenni. Tehát 2020. július 1-jétől a kifüggesztés 60 napos kötelező elektronikus közzététel jelent a kormányzati portálon, és nem az önkormányzati hirdetőtáblán történő – a módosítás eredményeképpen már nem kötelező – közzététel idejét.

**21. Nagyon fontos új szabály az öröklés vonatkozásában:**

– Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, és a földtörvény alapján a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül, akkor az örökös kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összege az ingatlan értékbecslése alapján megállapított érték, melyből le kell vonni az államot mint örökös terhelő hagyatéki tartozások összegét. Az értékbecslés elkészítéséről és a kártalanítás megfizetéséről a tulajdonosi joggyakorló gondoskodik a tulajdonszerzést követő 60 napon belül.

– Ha az állam tulajdonszerzése azért következett be, mert a törvényes örökös az örökséget visszautasította, akkor kártalanítás nem jár!

Dr. Jobbágy Krisztina

