

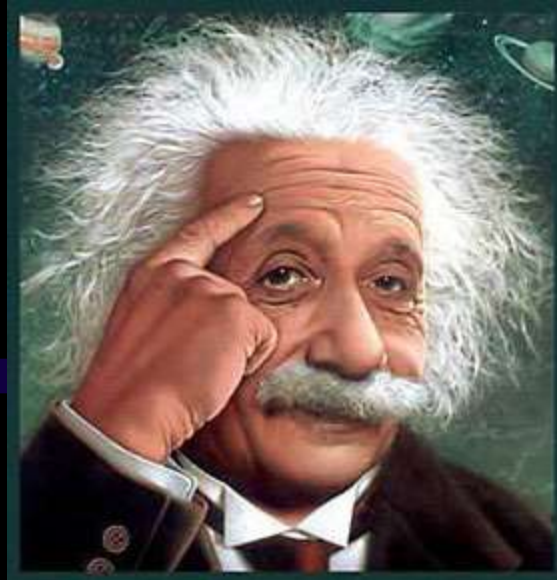
*Az új földforgalmi törvénnyel
kapcsolatos földhivatali feladatok
(tulajdonszerzéssel a fókuszban)*



Holczheim Gábor és Bráth Mária

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala

Székesfehérvár



„Tanulj a tegnaptól, élj a mánap és
reménykedj a holnapban. A legfontosabb
azonban, hogy ne hagyd abba a kérdezést.,,
/Albert Einstein/

„A jó kérdés, az út kezdete a megoldáshoz”

Néhány kérdés



1. A Fftv viszonya, a jogalkotásról szóló tv.-hez? (hatály)
2. Tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező „adás-vétel”?
3. Telekalakítási eljárás keretében történő „tulajdon szerzés”? (telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés)

Hatályban lévő jogszabályok

- **2013. évi CXXII tv. (Földforgalmi tv, Fftv.)**
- **2013. évi CCXII. tv. (Átmeneti tv. Fétv.)**
- **1994. évi LV. tv. (Termőföld)**
- **2014. évi VII. tv. (Termőföld kijátszását megakadályozó tv.)**
- **38/2014. Kormányrendelet (földműves nyilvántartás)**
- **47/2014. Kormányrendelet (biztonsági papír)**
- **474/2013. Kormányrendelet (hirdetményi közlés)**
- **504/2013. Kormányrendelet (mg. szakirányú képzettség)**
- **338/2006. Kormányrendelet (a földhivatalokról)**

Hiányzó jogszabályok

- Helyi földbizottságok működéséről és a tagjai nyilvántartásának vezetéséről szóló rendelkezés, illetve a Kamara közreműködéséről szóló szabály
- Föld végrehajtási vagy felszámolási eljárásra vonatkozó szabályok,
- Közös tulajdonban álló föld használati rendjének hatósági úton történő kijelölésére vonatkozó szabályok,
- a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásának részletes szabályait

Földhivatal mint mezőgazdasági igazgatási szerv

- 2014. január 01.:
 - Földműves, mg-i termelőszervezetek és üzemközpontok nyilvántartásának vezetése, (első fok: járási földhivatal, másodfok: megyei földhivatal)
 - Szerzési feltételek, tilalmak betartásának ellenőrzése, jogkövetkezmények alkalmazása (első fok: járási földhivatal, másodfok: megyei földhivatal)
- 2014. május 01.:
 - Földhasználati szerződések hatósági jóváhagyása (járási földhivatal)
 - A föld tulajdonjoga változásának hatósági jóváhagyása, (megyei földhivatal)
 - Földek végrehajtása, felszámolása (megyei földhivatal) eljárása

A FfTv hatálya

- 2013. december 15:
 - Bevezető rendelkezések,
 - Értelmező rendelkezések,
 - Előhaszonbérleti jogosultak/sorrend
- 2014. január 1.
 - Birtok megengedett mértéke,
 - Földhasználat, hasznosítás, kivéve hatósági jóváhagyás
 - Szerzési korlátozások, hatósági ellenőrzés, kényszerhasznosítás
- 2014. március 1.
 - Biztonsági kellékek
 - Elővásárlásra jogosultak sorrendje,
 - Adásvétel kifüggesztése formai követelmények
 - Helyi földbizottság megalakítása
- 2014. május 1.
 - Föld tulajdonjogának megszerzése, hatósági jóváhagyások

A Föld fogalma (2013. december 15.)

- Mező - , erdőgazdasági hasznosítású föld (továbbiakban: föld):
 - Ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, (gyep), nádas, erdő, fásított terület, (Zártkert esetében is)
 - a halastó művelési ágú földrészlet nem minősül földnek,
 - földnek minősül azonban az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve (ezek az olyan 1 ha alatti, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletek, amelyek azonban egy erdőtömbhöz tartoznak),
 - a földrészlet fekvése (külterület/belterület) közömbös,
 - tanya,

A föld tulajdonjogának bármely jogcímen történő megszerzése

Kivétel 2014.04.30-ig:

- Törvényes öröklés
 - Kisajátítás
 - Kárpótlási árverés
 - Ráépítés
 - Elbirtoklás
-
- Jogi személynél jogutódlás

Kivétel 2014.05.01-től

- Törvényes öröklés (végrendelet)
 - Kisajátítás
 - Kárpótlási árverés
-
- Jogi személy szervezeti változással, kiválással stb. nem szerezhethetnek (kivéve bevett egyház)

A föld tulajdonjoga megszerzésének feltételei 2014.05.01-től

- A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés mgig szerv jóváhagyása szükséges,
- Biztonsági kellékekkel rendelkező írásba foglalás,
- Főszabályként földműves, akit a földműves nyilvántartásba bejegyeztek
- Kivétel:
 - magyar állam, (közérdek, közfoglalkoztatás)
 - jelzáloghitel intézet, (korlátok, időtartam)
 - települési önkormányzat (közfoglalkoztatás, településfejlesztés)
 - bevett egyház, (tartás, életjáradék, gond., ajándékozás, végint.)
 - tanya,
 - tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója
 - Belföldi, és tagállami állampolgár 1 ha-ig szerezhethet, melybe beleszámít amit már szerzett, vagy birtokolt (egy hrsz.-on belül, a kivett területi mérték is)
- Nem szerezhethet:
 - külföldi természetes személy,
 - más állam illetve tartománya, helyhatósága,
 - jogi személy

Földműves feltételrendszere

Belföldi természetes személy/tagállami állampolgár

I.

Mezőgazdasági
vagy
Erdészeti
Szakirányú
végzettség

Okirat
vagy hatósági
bizonyítvány

II.

3 éves mezőgazdasági gyakorlat
saját nevében, saját kockázatára, Magyarországon folytat
igazolt árbevétel

Nem őstermelő

NAV Igazolás

3 év

Őstermelő

Ősterm.-i igazolv.
másolat

Lezárt értékesítési
betétlap másolat

3 év

Árbevétel
elmaradása

Kamarai igazolás
beruházás még
nem
hasznosulhatott

III.

Mezőgazdasági
szervezetben
való
tulajdoni
részesedés
és személyes
közreműködés

Nyilatkozat a
részesedésről

3 év

Közeli hozzátartozó

- fogalma: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, a örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér,
- nem kell földművesnek lenni,
- ajándékozás (haszonélvezet),
- bármilyen átruházási jogcímen szerezhethet,
- nem kell kifüggeszteni az adásvételt,
- nem kell hatósági jóváhagyás, (nincs FB, nincs nyilatkozattételi kötelezettség)

Területi korlátok

**Tulajdonszerzés,
haszonélvezet,
2014. május 1.**

**Birtoklás (föld-
használat, tulajdon,
Haszonélvezet
2014. január 01**

**300ha
(2014. április 30-ig
300ha, 6000AK)**

**Birtokmaximum:
1200ha
Kedvezményes birtokmax.
1800ha**

(Állattartás, vetőmag előállítás)

A korlátot meghaladhatja:

(2014. 05. 01 meglévő)

- Kisajátításból vásárolt,
- közös tulajdon megszüntetése
- Házastársi vagyontársaság megszüntetése
- Csere

A korlátot meghaladhatja:

- Bevett egyház,
- Jelzáloghitel intézet
- Önkormányzat
- Állam

A korlátot meghaladhatja:

- Kényszerhasznosító
- Agrár ágazathoz tartozó köznevelési, felsőokt. intézmény
- 1800ha-ig mg termelő szervezet tagjától (1 év)

Eljárás 2014 február 28-ig adás-vétel esetén

Elfogadott vételi ajánlat teljes bizonyító erejű magánokiratban
(egy eredeti és egy másolat)

Kifüggesztés
(60 nap) KET

Ingyen-nyilvántartási
bejegyzés

Iratjegyzék készítés
ajánlat,
nyilatkozat
eladónak megküldeni
elővásárlási sorrend (termőföld tv)

Alkalmazott jogszabályok
1994. évi LV. Tv.
16/2002 Korm. rend.
Földforgalmi tv.
(értelmező rendelkezés)

Eljárás 2014 március 1-től adás-vétel esetén

Egységes okiratba foglalt adás-vétel 4 pld-ban, ebből egy biztonsági papíron. Nyilatkozatok földforgalmi és átmeneti törvény szerint

Kifüggesztés
-közvetíteli kérelem
-szerződés anonimizálása
-idő 60+2nap

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzés

Iratjegyzék készítés
szerződés,
nyilatkozatok
eladónak megküldeni
elővásárlási sorrend (földforg. tv)
jegyzői feladatok: 474/2013 évi
Korm.rend.

Közvetíteli megtagadásának lehetősége, illetve az elővásárlásra jogosult személyének ellenőrzése, aláírásának elismerése



Adásvételi szerződés folyamata 2014. május 1-től

1

-Vevő, elővásárlásra jogosult földműves nyilvántartásba való regisztráció

-Adásvételi szerződés egységes szerkezetben, 8 nap

-Négy eredeti pld. ebből egy biztonsági papíron

2

-Hirdetményi úton történő közlés az illetékes önkorm jegyzőjénél,

-Közzétételi kérelem

-1nap +60nap+1nap

-Intézkedési határidő: 15 nap

-Elfogadó nyilatkozat személyes átadás

Hatósági jóváhagyás nem kell (eladónak megküldeni)

3

-Hatósági jóváhagyás (megyei földhivatal)

Megtagadja (bíróság)

5

Ingyatlan-nyilvántartási bejegyzés (kérelemre, járási földhivatal)

4

-Földbizottság állásfoglalása (ellene kifogás önk. közgyűléshez)

Jóváhagyja

Nem áll fenn

Elővásárlási jog

(2014. február 28-ig)

- Közeli hozzátartozók közötti adásvétel,
- Támogatási feltételként megvalósuló adásvétel,
- Zártkert,
- **Tulajdonostársak közötti adásvétel,**

Elővásárlási jog

(2014. március 1.)

- Közeli hozzátartozók közötti adásvétel,
- **Közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel,**
- Önkormányzat közfoglalkoztatási és településfejlesztési célból történő adásvétel,
- Támogatási feltételként megvalósuló adásvétel,

Tulajdonszerzés feltételei (nyilatkozatok)

1. a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt **maga használja**, és eleget tesz a **földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a **tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja**. (kivételeket a más célú hasznosítás és az átengedés során pl. Csatorna, vízelvezetés, gazdasági épület, vetőmag termelés)
2. ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**,
3. nyilatkozat arról, hogy **nincs a földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**
4. ha fennáll az **elővásárlási jogosultság**, akkor nyilatkozni kell, hogy mely törvényen, (szerződésen) milyen ranghelyen áll.
5. tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
6. a pályakezdő gazdálkodóval szemben ír elő további kötelezettségeket (pl. 1 évig állandó lakos lesz és mezőgazdasági tevékenységet fog végezni).
7. amennyiben a jogügyletkez szükséges, nyilatkozat a **közeli hozzátartozói viszonyról**

Nincs nyilatkozattételi kötelezettség

(az előző oldal 1. pontjában foglaltakra vonatkozóan)

- közeli hozzátartozók,
- állam (**nyilatkozat**: földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, közfoglalkoztatás, közérdekű cél),
- bevett egyház,
- települési önkormányzat (**nyilatkozat**: közfoglalkoztatás, település-fejlesztési célról),
- jelzáloghitel-intézet,
- Fftv. 17. paragrafusa

Elővásárlási jogosultak sorrendje 2014.03.01-től

1. Állam (NFA)
2. Közös tulajdonú föld esetén tulajdoni hányad 3. személynek eladásakor a földműves tulajdonostárs
3. 3 éve földet használó földműves (helyben lakó szomszéd, helyben lakó 20 km)
4. Szántó, rét, legelő, fásított terület - állattartó földműves, aki a föld fekvése szerinti településen egy éve állattartó telepet üzemeltet, (takarmány)
Szántó, kert, szőlő, gyümölcsös - feldolgozás, ökotgazd. Földműves (nem kell a föld fekvése szerinti településen lennie)
5. Helyben lakó szomszéd földműves
6. Helyben lakó földműves
7. Min.3 éve 20 km-en belül lakó, vagy központot üzemeltető földműves

(A 3. pontot kivéve - a csoporton belül - a következő a sorrend: családi gazdálkodó, fiatal földműves, pályakezdő gazdálkodó)

Több föld egymással szomszédos vagy egy mg. üzemközpontoz tartozó földeket lehet egybefoglalt vételáron eladni. (a település határa nem számít)

Közzétételi kérelem

(VM honlapján formanyomtatvány)

- A 474/2013-as Korm.r. 1. sz. melléklete adás-vétel esetén, 2014. március 1-től:
 - kérelmező adatai (eladó),
 - földrészletek adatai,
 - mellékletek, adás-vételi szerződés darabszám,
 - nyilatkozat közzététel kéréséről, aláírás, dátum
 - nyilatkozat az adatok megfelelnek a valóságnak, és a szerződésnek,
 - jegyző aláírása, dátum, kérelem érkezés ideje

Jegyzői intézkedés közzététel során

- Ha a közzétételi kérelem hiányos, illetve a szerződések nem megfelelő példányszámúak, hiánypótlási felhívás (5 nap) → ha teljesítik: szerződés anonimizálása → kifüggesztés (kezdő és végső időpont feltüntetése) → iratjegyzék készítés (ki, mikor nyújtotta be) → hatósági jóváhagyásra megküldés vagy eladónak (haszonbérbe adónak) megküldés

Jegyzői intézkedés közzététel során

- A jegyző megtagadja a közzétételi kérelem teljesítését:
 - hiánypótlást nem teljesítik,
 - közzétételi kérelem nem az eladótól/haszonbérbe adótól származik,
- A fenti esetekben a kérelemhez csatolt iratok visszaküldésével egyidejűleg értesíti az eladót/kérelmezőt
- Adás-vétel esetén az elővásárlási jogosultaknak személyesen kell benyújtani nyilatkozataikat, jegyző ellenőrzi, aláírást megerősíti (NFA, Önkormányzat, nem kell személyesen)

Elektronikus tájékoztató (kormányzati portálon)

- Jegyző kötelezettsége a szerződések kifüggesztésének napján
- Kormányrendelet általi adatok megadása a jogszabályban meghatározott elektronikus úrlapon
- Jegyző köteles meggyőződni arról, hogy a tájékoztató közzétételre került
- Haladéktalanul igazolt módon jelezni, ha nem történt meg
- A közzétételi eljárás díj-és illetékmentes

47/2014. Korm. rendelet 2014.03.01.

- Föld tulajdonjogának átruházására irányuló, v. föld tulajdonjogát érintő más jogügylet (végintézkedés nem)
- Ha több külön lapból áll, speciális követelmények
- Biztonsági okmány ára 60 Ft+ÁFA
- Jogi képviselő nyilvántartás-vezetési kötelezettsége
- Ellenőrzés, bírság
- 2014. novemberétől biztonsági matrica

Adásvétel hatósági jóváhagyása

Mg. ig. szerv előzetes ellenőrzése (tartalmi és alaki kellékek)



Helyi földbizottság (jegyző feladatai)

- Gazdálkodók közgyűlésének összehívása
- Helyi földbizottsági tagok nyilvántartása (személyes adatok, tagság keletkezése, működésképtelenség tényének rögzítése, bizottság értesítési címe)
- Nyilvántartás hozzáférésének biztosítása földhivatalnak,
- Közérdekből nyilvános adatnak minősül
- Földbizottság működésképtelen ha
 - 30 napon belül nem kezdi meg munkáját,
 - 30 napot meghaladóan szünetelteti munkáját,
 - tagok száma (3-9) lecsökken
- A részletszabályokat tartalmazó kormányrendelet még nem készült el

Mezőgazdasági Igazgatási szerv előzetes érvényességi vizsgálata

- **tartalmi és alaki kellékei alapján - érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés**
- **megtagadja** a jóváhagyást:
 - jogszabályi előírások megsértése miatt létre sem jött, vagy **semmis szerződés** miatt
 - nem tartalmazza a kötelező nyilatkozatokat, vagy nem alakszerűek,
 - adásvétel esetén elfogadó nyilatkozat hiányai,
 - **Jegyző általi eljárási szabályok megsértése**
- **nem tagadja meg**: elővásárlásra jogosultakat rangsorolja, jegyzéket készít

Helyi földbizottság vizsgálata

(köztudomású tények, legjobb ismeretei alapján)

- Alkalmas e a szerződés a tulajdoni korlátok megkerülésére
- Korábban állapotok meg a tv.-t megkerülve
- Arányos e a vételár
- Vevő visszaélés szerűen gyakorolhatja e elővásárlási jogát,
- Alkalmas e a teljesítésre,
- Felhalmozási célból szerzi e meg,

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja

Előzetes vizsgálat alapján

ha a helyi földbizottság

-egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel **sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását,**

-felhívás ellenére nem adja ki az állásfoglalását

a helyi földbizottság támogató állásfoglalása ellenére

-előzetes vizsgálati okok


- a helyi földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut (korábbi megállapodás, szerzési korlátozás, visszaélésszerű joggyakorlás, alkalmasság);

-jogerős földvédelmi bírság;

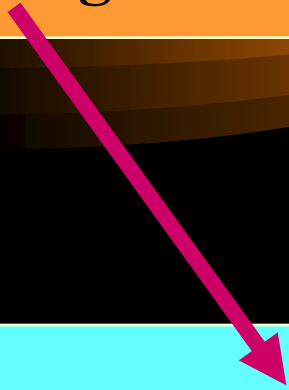
-Jogerős földhasználati díjtartozás

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását **megtagadhatja.**

A helyi földbizottság támogató állásfoglalása ellenére.



a helyi földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut (felhalmozási cél, értékaránytalanság)



adás-vétel ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne

Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházás

- Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (kérelemre igazolást állít ki erről a tényről)
 - *a)* az állam tulajdonszerzéséhez;
 - *b)* az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;
 - *c)* a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;
 - *d)* a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához; (kifüggesztés sincs)
 - *e)* a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszűntetésére kerül sor; (kifüggesztés sincs)
 - *f)* a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez; (kifüggesztés sincs)
 - *g)* **a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;**
 - *h)* a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez (települési önkormányzat közfoglalkoztatás, településfejlesztés céljára) (kifüggesztés sincs)

1

KELL HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

**K
I
F
Ü
G
G
E
S
Z
T
É
S**

1. ADÁSVÉTEL

**2. VISSZAVÁSÁRLÁSI, VÉTELI
JOG,**

ELADÁSI JOG, gyakorlásakor

**(KELL a Helyi FöldBizottság
állásfoglalása)**

2

NEM KELL HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

**1. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában
álló föld adásvétellel**

történő elidegenítése

2. ÁLLAM, (NFA) VÁSÁROL

**(NEM KELL a Helyi FöldBizottság
állásfoglalása)**

3**KELL HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS**

1. CSERE,
BIRTOK-ÖSSZEVONÁSI CÉLÚ CSERE
(NINCS HFB)

2. ELBIRTOKLÁS
(NINCS HFB, Hatósági bizonyítvány)

3. VÉGINTÉZKEDÉS
(NINCS HFB, Hatósági bizonyítvány)

4. VÉGREHAJTÁS
(Felszámolás, Önkorm.adósságrend.)
NINCS HFB

5. ÉLETJÁRADÉK, TARTÁSI
SZERZŐDÉS

6. RÁÉPÍTÉS

4**NEM KELL HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS**

1. KÖZELI HOZZÁTARTOZÓK KÖZÖTTI
TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS (csere, adásvétel)

2. TÁMOGATÁS FELTÉTELKÉNT
megvalósuló adásvétel

3. TULAJDONOSTÁRSAK KÖZÖTTI
Tulajdonjog átruházás Közös
tulajdon megszüntetésére kerül sor

4. BEVETT EGYHÁZ (életj., tart., gond)
JELZÁLOGHITEL-INTÉZET,
Önkormányzat Tulajdonszerzése

5. ÁLLAM TULAJDONSZERZÉSE
ÁLLAMI TULAJDON ELIDEGENÍTÉSE

6. AJÁNDÉK

7. TELEKALKÍTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS
(NEM KELL a helyi földbizottság állásfoglalása)

N
I
N
C
S

K
I
F
Ü
G
G
E
S
Z
T
É
S

Termőföld tv szerinti csere

(birtok összevonási célú önkéntes földcsere)

**A felek a termőföld tulajdonjogának
kölcsönös átruházására vállalnak
kötelezettséget és**

**egyik cserepartnernek a
tulajdonában a
településen már van
termőföldje**

**egyik cserepartner
bejelentett lakhelye a
településen van**

Önkéntes földcsere: szétszórt termőföldek gyors,
egyszerű eljárás keretében történő összevonása,
valamint állattenyésztő telepek földszükségletének
kielégítése érdekében történő csere

Fftv. és Fétv. szerinti csere

(birtok összevonási célú földcsere)

A felek a termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget és

az egyik cserepartnernek a tulajdonában a településen már van termőföld.

az egyik cserepartner

helyben lakónak minősül

lakóhelye vagy mg.-i üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van (20 km)

Termőföld-korlátozások kijátszásának megakadályozása

- mg. ig. szerv, ing.nyt. szerv ellenőrzési jogköre
- 2014. é. szerződés
- Btk. 34



Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala
Székesfehérvár

Köszönjük figyelmüket!