

A földforgalmi szabályozás a gyakorlat tükrében 2014. első felében

dr. Nagy Olga

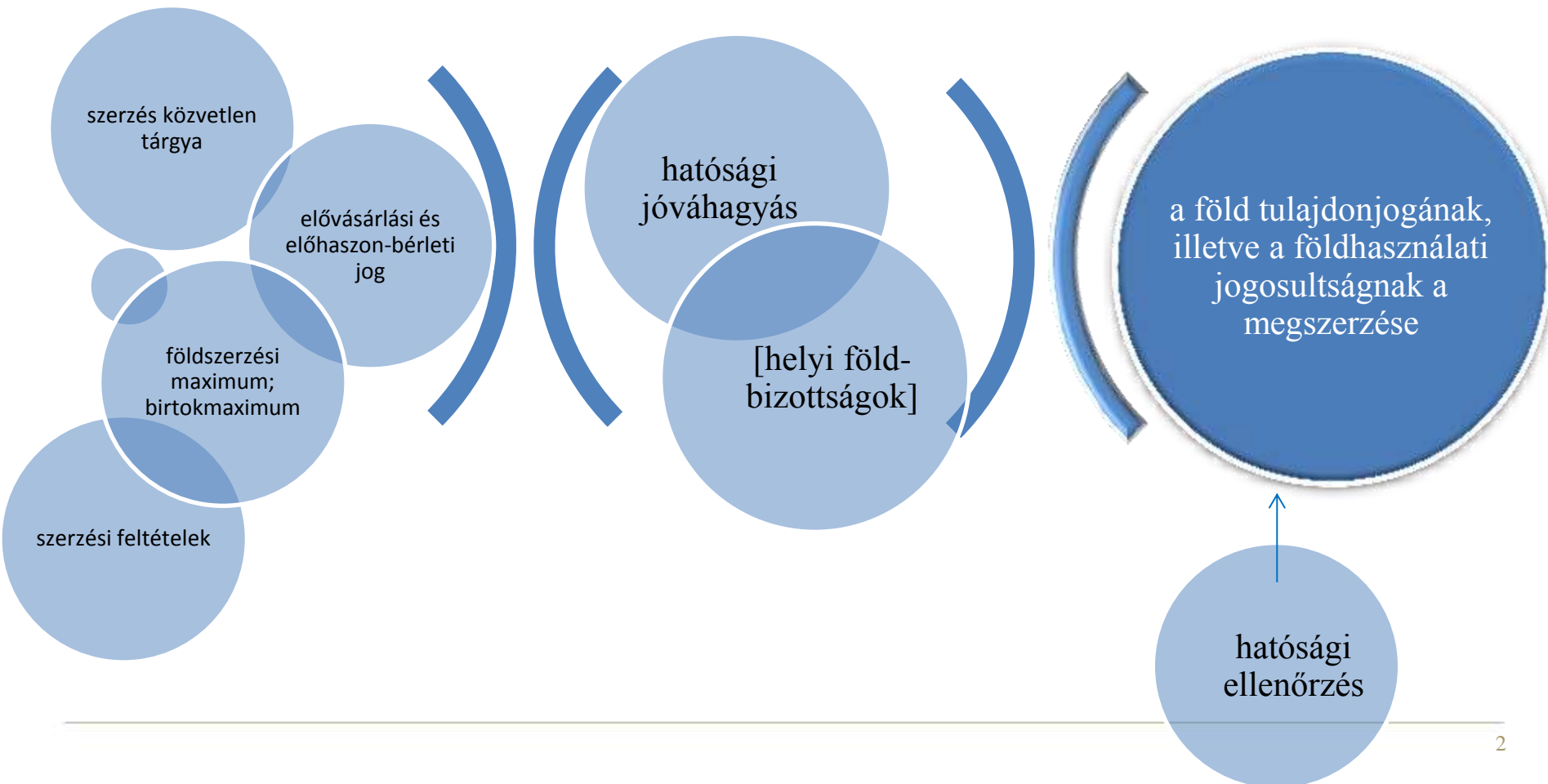
főosztályvezető-helyettes

„GIS Open”

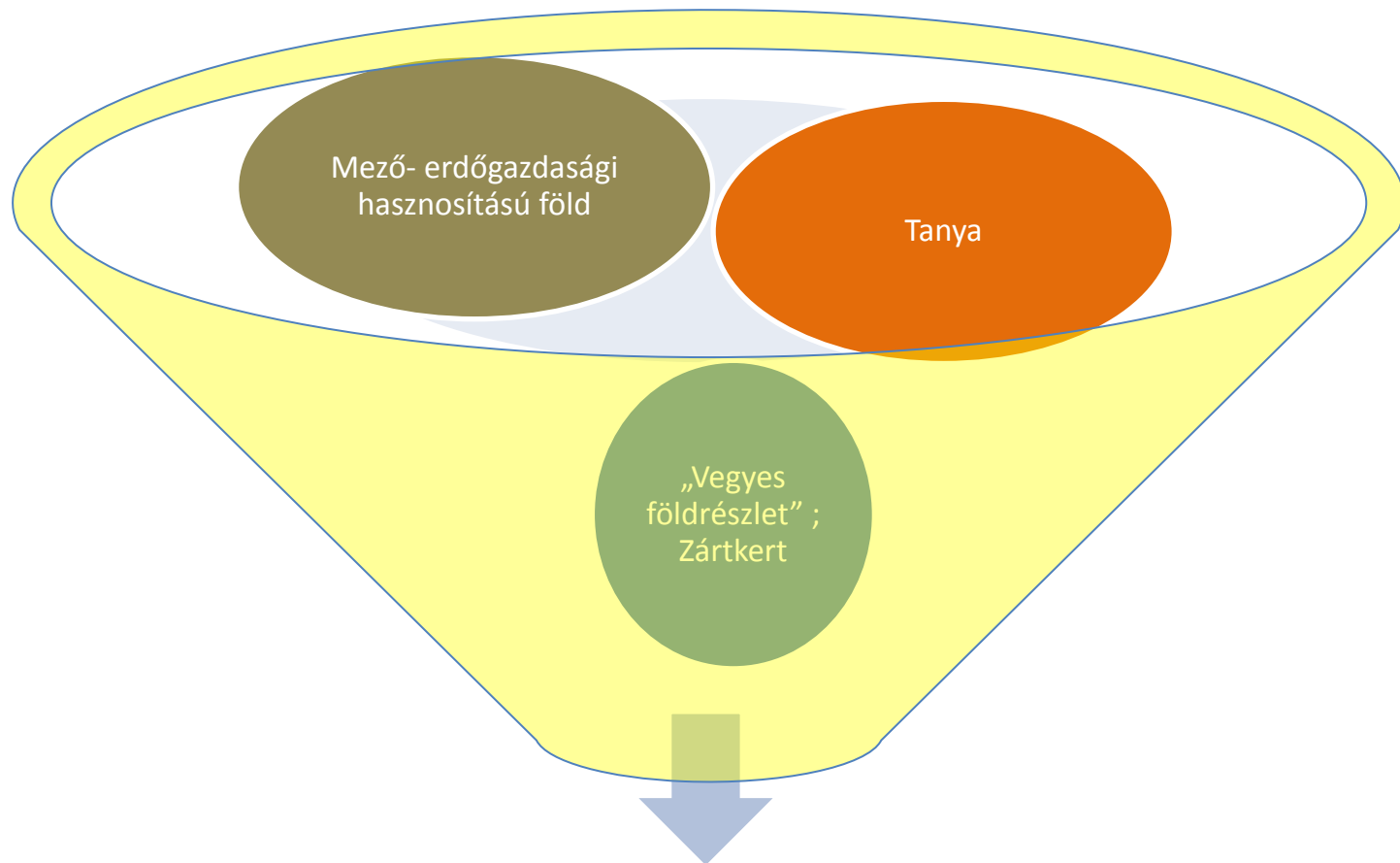
Székesfehérvár, 2014. április 15.

Mit szabályoz a Földforgalmi tv.?

a föld „forgalmát” (?)

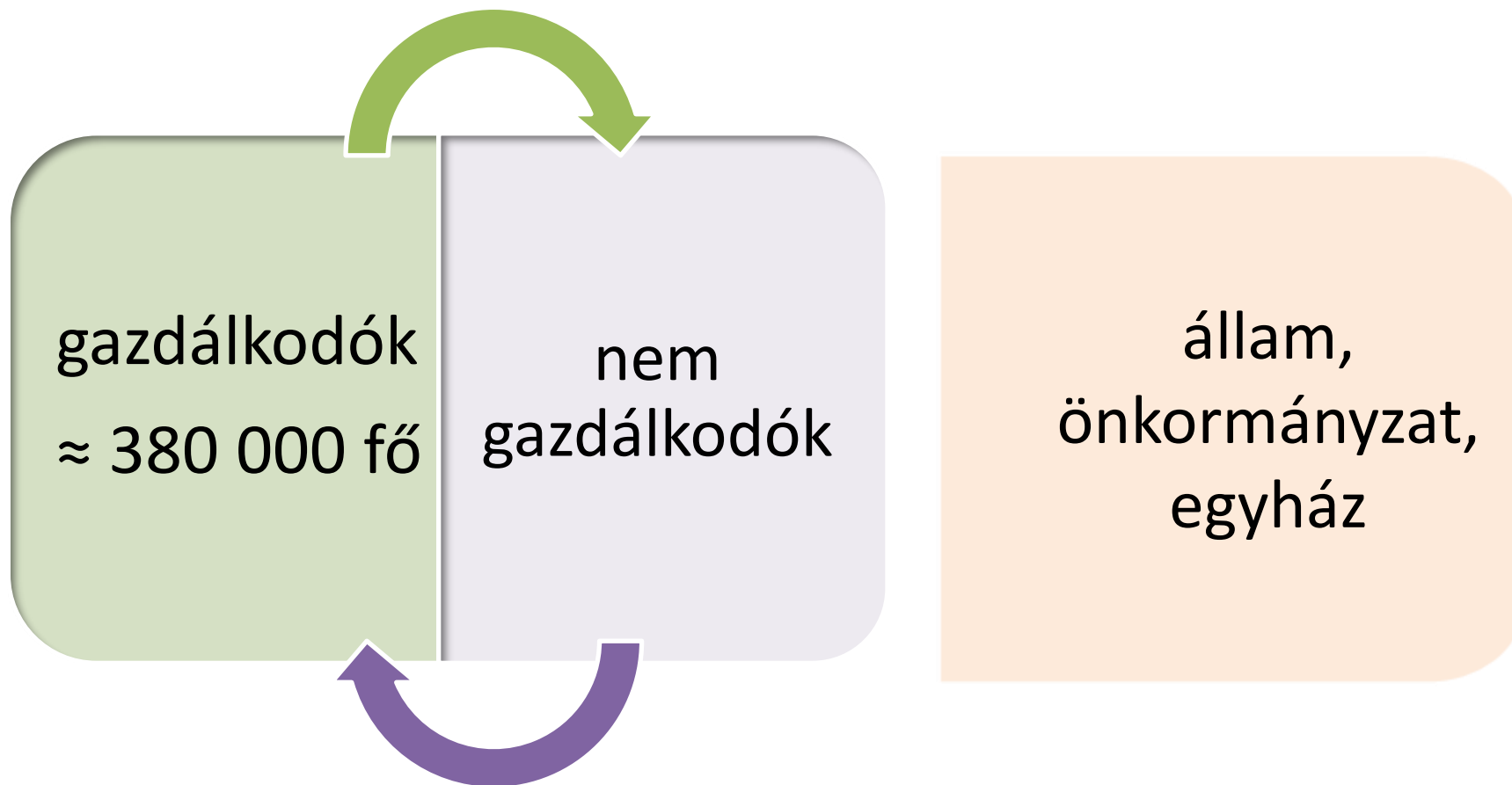


A földforgalmi szabályozás közvetlen tárgya



7 803 294 ha területnagyságú földrészlet
(halastó nélkül)

A földforgalmi szabályozás címzettjei



A végrehajtásban résztvevők

Közjegyző

Földhivatal

Bíróság

Jegyző

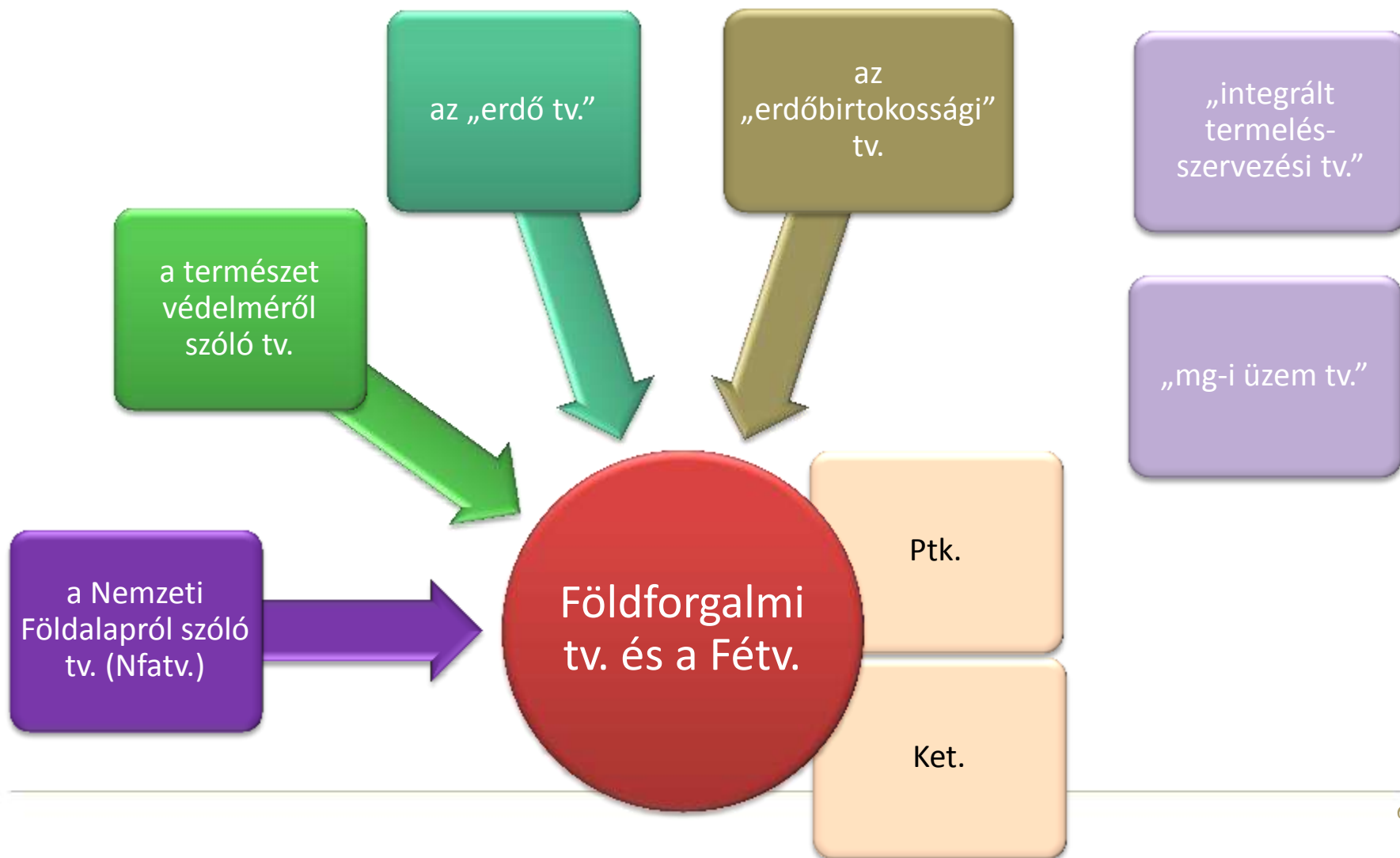
Kamara

Ügyvéd,
jogtanácsos

*Helyi föld-
bizottság;
Képviselő-
testület*

*Erdészeti
hatóság;
Élelmiszer-
lánc-
felügyeleti
szerv*

A „földet” érintő más törvények viszonya a Földforgalmi tv.-hez



Végrehajtási szabályok (hatályosak)

- **Fétv.** [2013:CCXII. tv.]
- az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról [474/2013. (XII. 12.) Korm. r.]
- a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól [47/2014. (II. 26.) Korm. r.]
- a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről [504/2013. (XII. 29.) Korm. r.]
- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól [38/2014. (II. 24.) Korm. r.]
- a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól [356/2007. (XII. 26.) Korm. r.]
- „statútum-rendeletek”

Végrehajtási szabályok (még nem kerültek kihirdetésre)

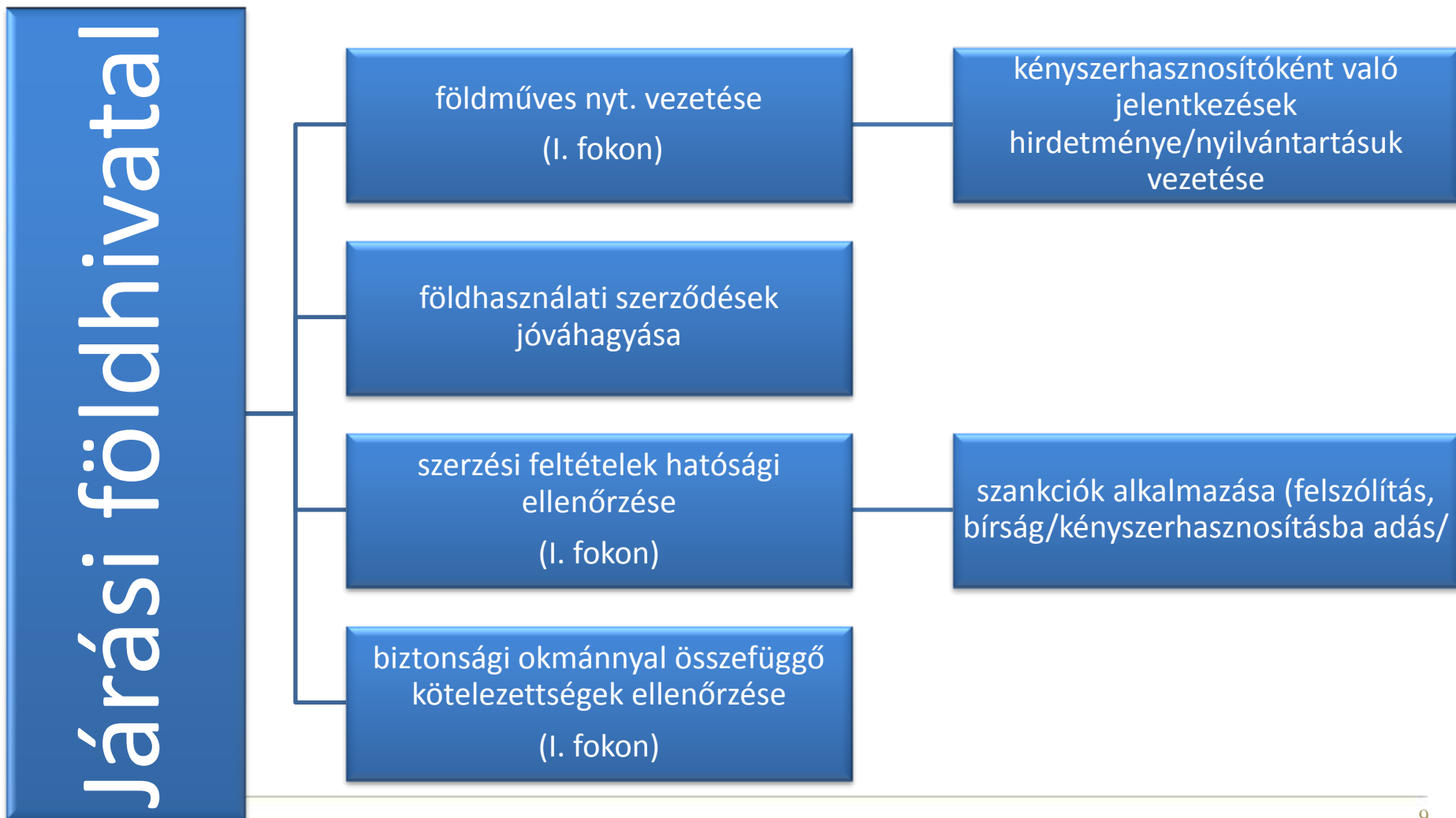
Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a helyi földbizottság működéséről és a tagjai nyilvántartásának a vezetéséről, illetve a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara közreműködéséről szóló szabályokat;
- a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásának részletes szabályait;
- föld végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályait;
- a közös tulajdonban álló föld használati rendjének hatósági úton történő kijelölésére vonatkozó szabályokat.

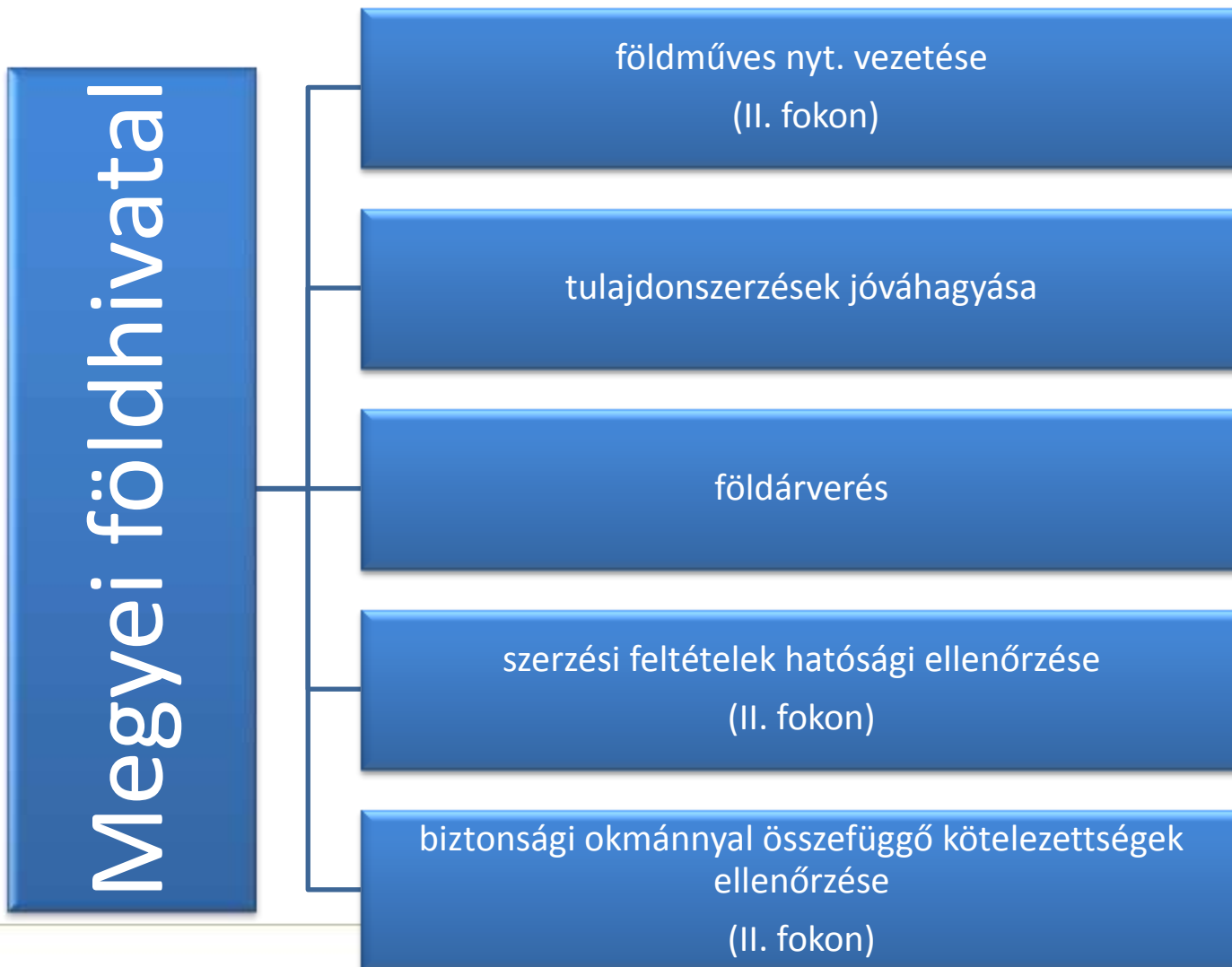
Felhatalmazást kap a földügyért felelős miniszter, hogy

- *a)* az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályait.

A földhivatali szervezetrendszer ÚJ feladatai



A földhivatali szervezetrendszer ÚJ feladatai



Az új „földműves nyilvántartás”

Új fogalmak:

- földműves
- mg-i termelőszervezet
- újonnan alapított mg-i termelőszervezet
- mezőgazdasági üzemenközpont



Ezekről a földhivatal önálló nyilvántartást vezet. A nyilvántartásba vételről és a nyilvántartás vezetéséről a 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet (Fr.) rendelkezik.

2014. április 10-ig: 9290 db kérelem érkezett

Fétv. szerinti átmeneti szabály

2014. 04. 30-ig az a természetes személy, illetve gazdálkodó szervezet is földművesnek, fiatal földművesnek, pályakezdő gazdálkodónak, mg-i termelőszervezetnek vagy újonnan alapított mg-i termelőszervezetnek minősül, amely megfelel a Földforgalmi tv. meghatározott feltételeknek, függetlenül attól, hogy a nyilvántartásba még nem került bejegyzésre [Fétv. 5. §].

„Nyilatkozási elv” érvényesül [Fétv. 114. § (2) be; 116. § (2) bek.].

A nyilatkozat azonban nem mentesít a nyilvántartásba vétel alól (Fr. 24. §).

A földhasználat

- alanyi oldalon fennálló korlátok
- területi korlátok (birtokmaximum)
- a jogcímek köre zárt (a haszonkölcsön megszűnik)
- minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni
- a szerződések tartalmi előírásai: a szerző fél
 - adatai
 - kötelezettségvállalásai/nyilatkozatai – 4 db (plusz 3 db nyilatkozat április 30-ig)
- hatósági jóváhagyás - járási földhivatal (alakszerű határozat + záradékolás) /egyfokú eljárás

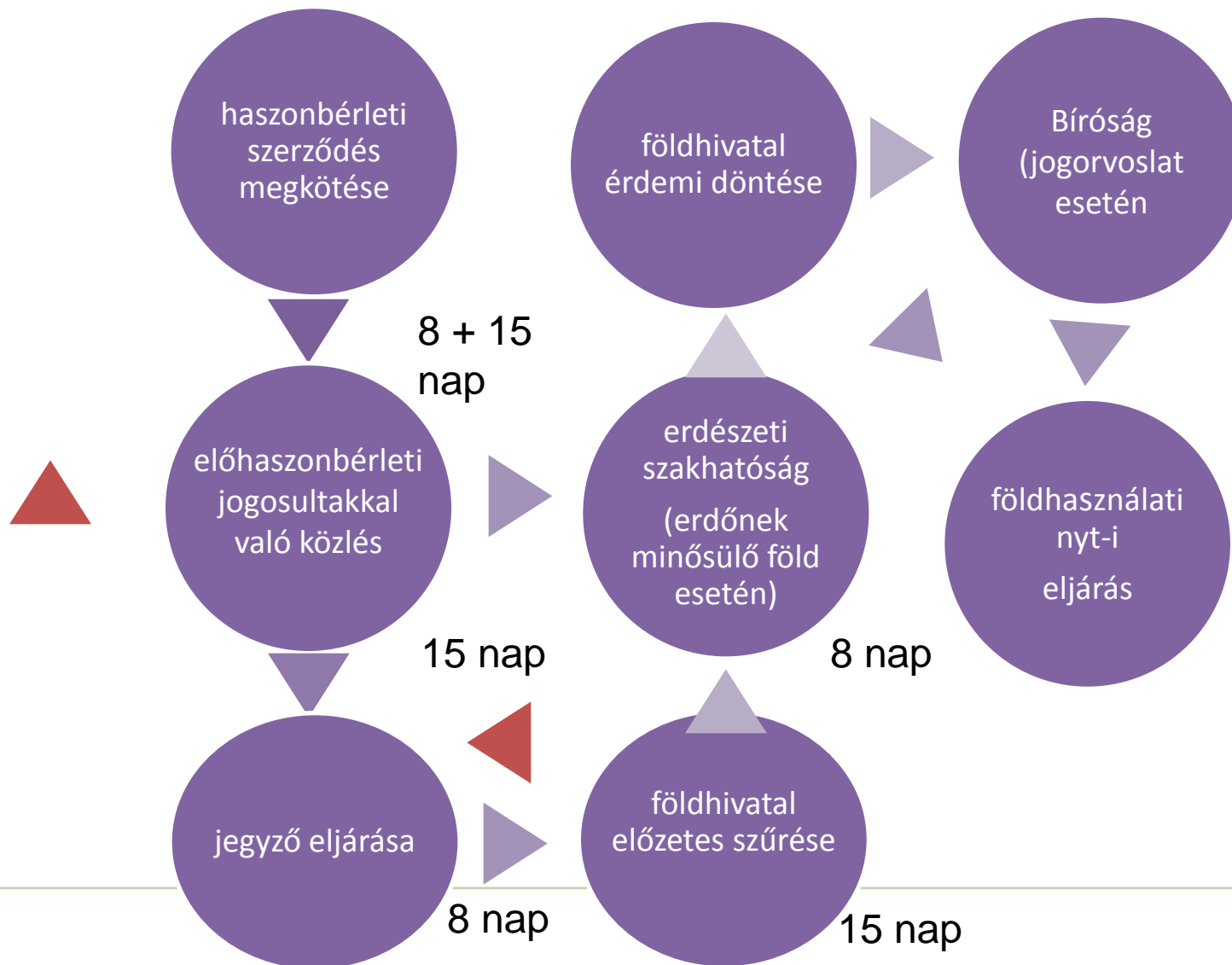
Haszonbérlet

A Földforgalmi tv., valamint a Fétv. szabályait kell alkalmazni. (Mögöttes szabályként alkalmazandó a Ptk.)

Változások:

- időtartama
- külön szabályok: erdőnek minősülő földre
- ellenszolgáltatás teljesítése
- a szerződő fél előhaszonbérleti jogának rögzítése a szerződésben
- a szerződés megszűnésének esetei + elszámolási kötelezettség (Fétv.-ben)
- az előhaszonbérleti jog gyakorlásához egységes okiratba foglalt szerződés (a közös tulajdon esetén speciális szabályok)
- előhaszonbérletre jogosultak sorrendje, a velük való közlés és joggyakorlás szabályai
- dologösszességként történő haszonbérbeadás

A föld hasznóbérbe adásának folyamatábrája előhasznóbérleti jog fennállása esetén



Kötelező megtagadási okok

1. utóbb megállapítja, hogy a jóváhagyás megtagadásának lett volna helye a vizsgálat megkezdésekor
2. a szerződés alkalmas a jogszabályi korlátozások megkerülésére
3. a felek tényleges akarata a föld tulajdonjogának átruházására irányul, a szerződés pedig alkalmas arra, hogy a vonatkozó tilalmat vagy korlátozást megkerüljék
4. erdőnek minősülő föld haszonbérbe adásához nem járult hozzá az erdészeti hatóság
5. a rangsor alapján első helyen álló előhaszonbérletre jogosult, a soron köv. előhaszonbérletre jogosult vagy a szerződés szerinti haszonbérelő
 - nem alkalmas a kötelezettségvállalások teljesítésére/
 - olyan jogi helyzetet nyer el, amelynek révén a jövőben az előhaszonbérleti jogát visszaélészerűen gyakorolhatja
 - a szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben jogerős földvédelmi bírságot szabtak
 - jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása van

Mérlegelési jogkörben megtagadható

1. a szerződés szerinti ellenszolgáltatás értékének aránytalansága alkalmas arra hogy a haszonbérelő előhaszonbérletre jogosultat tartson távol a joga gyakorlásától vagy
2. a rangsor alapján első helyen álló előhaszonbérletre jogosult, a soron köv. előhaszonbérletre jogosult vagy a szerződés szerinti haszonbérelő a szerződés közlését megelőző 5 éven belül, a birtokában álló föld 25 %-nak megfelelő földterületen a földhasznosítási kötelezettségének termelés folytatása nélkül tett eleget

A tulajdonszerzés

- alanyi oldalon fennálló korlátok
- a kivételezett alanyi kör szerzése jogcímhez vagy feltételhez kötött
- területi korlátok (földszerzési maximum)
- a tulajdonszerzési jogcímek kivétele szűkült
- legalább egy szerződés pld-t biztonsági okmányon kell szerkeszteni
- a szerződések tartalmi előírásai: a szerző fél
 - adatai
 - kötelezettségvállalásai/nyilatkozatai – 5 db
- helyi földbizottság (Kamara / képviselő-testület)
- hatósági jóváhagyás – megyei földhivatal (alakszerű határozat + záradékolás) /egyfokú eljárás

A föld tulajdonjogának megszerzése

	1994. évi LV. törvény (Tft.)	Földforgalmi tv.
Jogcí- mek	Bármilyen jogcím, kivéve: törvényes öröklés, kisajátítás, kárpótlási célú árverés, <u>elbirtoklás, ráépítés</u>	Bármilyen jogcím, kivéve: törvényes öröklés, kisajátítás, kárpótlási célú árverés (tv-es örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az is, ha a végrendeleti örökös törvényes örökössé válhat)
Csere	Termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházása és a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, <i>vagy</i> b) a cserepartnerek egyikének bejelentett lakóhelye azon a településen van, amely település közigazgatási területén fekszik a csere címén általa megszerzendő földrészlet.	Termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására és a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, <i>vagy</i> a cserepartnerek ba) egyike helyben lakónak minősül bb) egyikének lakóhelye vagy mg-i üzemközpontja legalább <u>3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb <u>20 km</u> távolságra fekszik.</u> <u>Birtok-összevonási célú földcsere:</u> az a) pontban foglalt eset, <i>vagy</i> a b) pont bb) alpontjában a mezőgazdasági üzemközpont elhelyezkedésének figyelembevételével meghatározott eset

A föld tulajdonjogának megszerzése

	1994. évi LV. törvény (Tft.)	Földforgalmi tv.
Ajándékozás	<ul style="list-style-type: none">• közeli hozzátartozók között• <u>mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként</u>• <u>közalapítvány javára</u>• önkormányzat javára• egyházi jogi személy javára• állam javára	<ul style="list-style-type: none">• közeli hozzátartozó• bevett egyház, belső jogi személye• önkormányzat• állam

Adás-vétel

Változások:

- a szerződő fél elővásárlási jogának rögzítése a szerződésben
- az elővásárlási jog gyakorlásához egységes okiratba foglalt szerződés
- elővásárlásra jogosultak sorrendje, a velük való közlés és joggyakorlás szabályai
- dologösszességként történő eladás

Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása

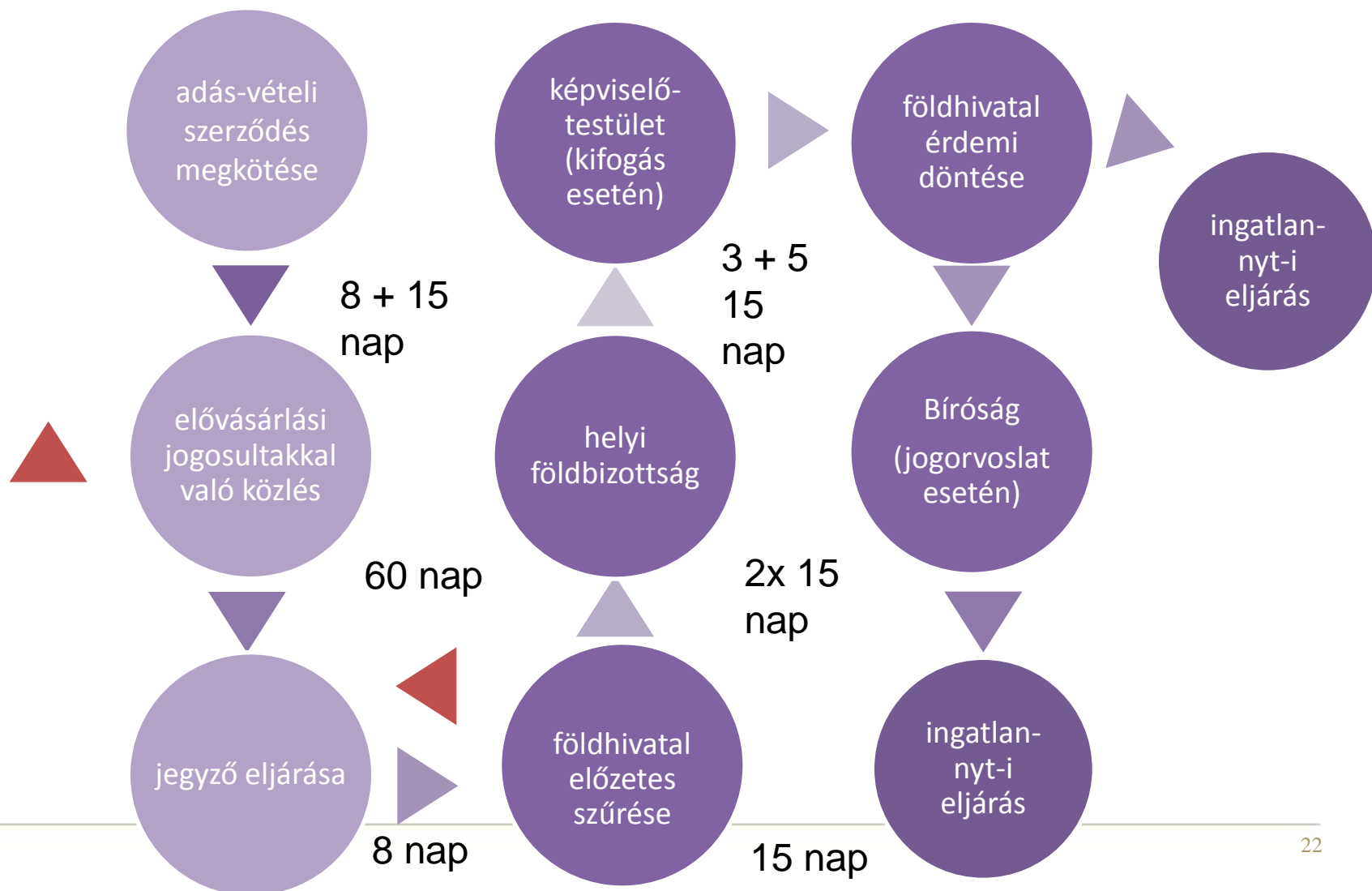
(2014. május 1-jével)

A földhivatal köteles a szerződés jóváhagyását megtagadni, ha

- a HB az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását,
- a HB „hallgat”,
- a HB pozitív állásfoglalása esetén is a tv-ben meghatározott esetekben.

A földhivatal mérlegelési körében a szerződés jóváhagyását megtagadhatja a tv.-ben meghatározott esetekben.

A föld eladásának folyamatábrája elővásárlási jog fennállása esetén



Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adás-vételi szerződések

- a) az állam vásárlása;*
- b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld eladása;*
- c) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel;*
- d) a tulajdonostársak közötti adás-vétel, ha ezzel a közös tulajdon megszűntetésére kerül sor;*
- e) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;*
- f) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő adás-vétel.*

Hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonszerzések

Elbirtoklás (nincs HB állásfoglalás)

- a tulajdonos elismerésén alapuló szerzés/bírósági kereset
- mindkét esetben a szerző félnek kell kérni
- kereset benyújtása esetén a földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

Végintézkedés (nincs HB állásfoglalás)

- közjegyző megkeresésére
- a földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

A tulajdonjog átruházásáról szóló, bírósági vagy közjegyzői jóváhagyáshoz kötött egyezség (megelőző hatósági eljárás)

- bíróság/közjegyző megkeresésére
- földhivatal hatósági bizonyítványt állít ki

A végrehajtási, felszámolási, önk-i adósságrendezési eljárás keretében árverés/pályázatás útján történő tulajdonszerzés

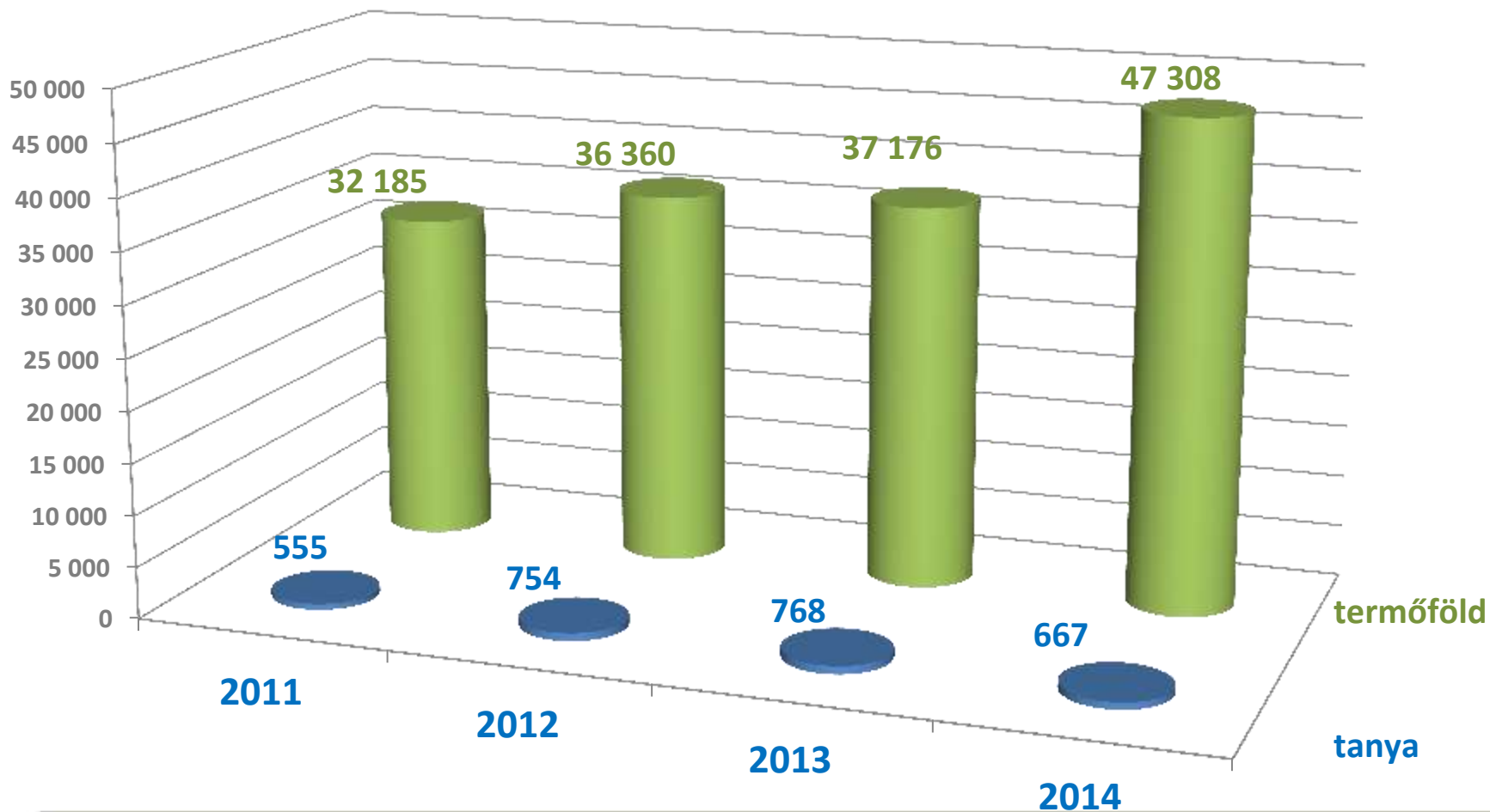
Haszonélvezeti jog

- csak közeli hozzátartozók között érvényes
- max. 20 év
- hatósági jóváhagyáshoz nem kötött
- tulajdonszerzés szabályai irányadók
- a földszerzési maximum és a birtokszerzési maximum alkalmazásában be kell számítani a közeli hozzátartozó szerző fél tulajdonában álló földet is

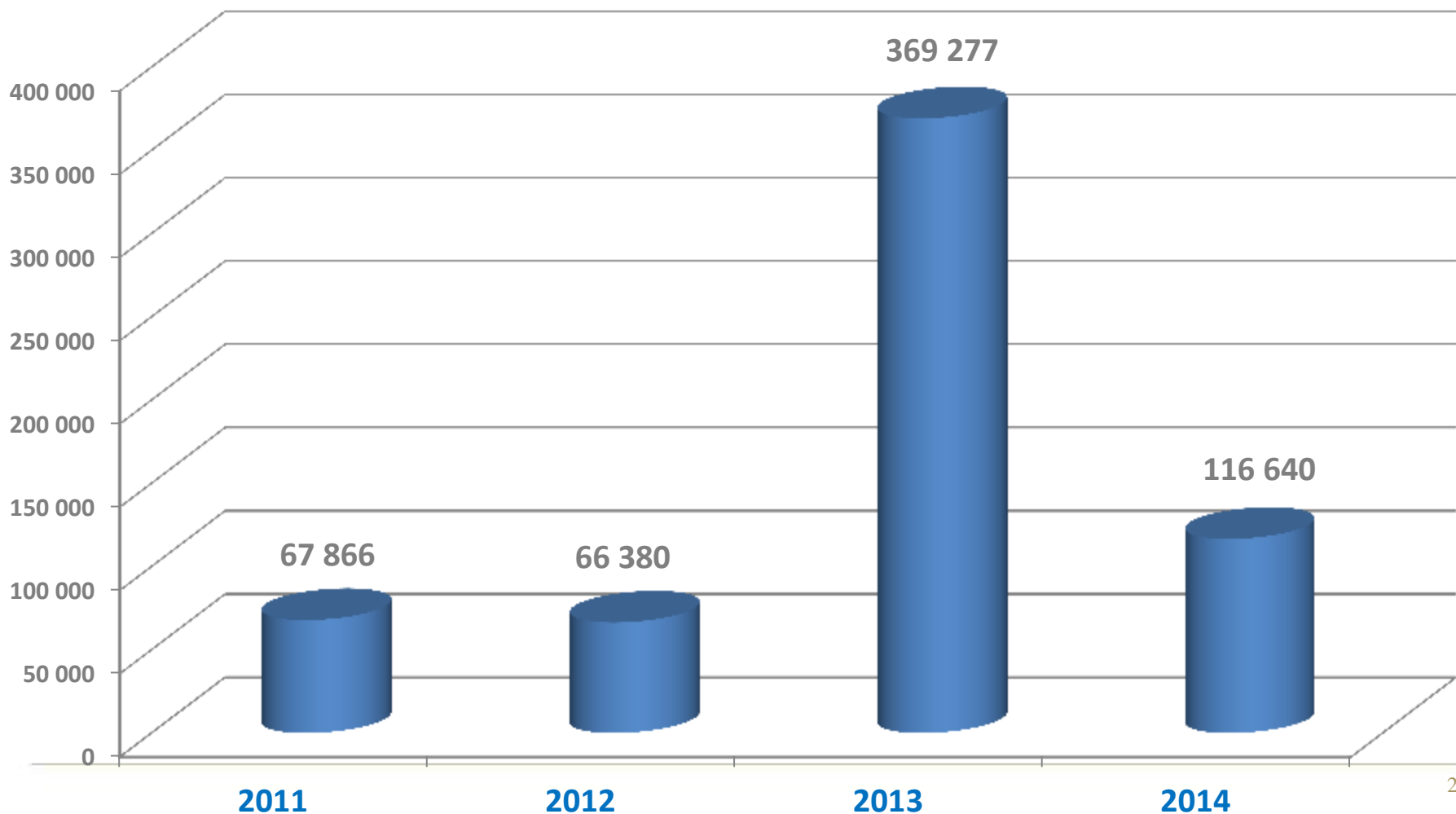
Haszonélvezeti jog

- a nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog (és használat joga) 2014. május 1-jén (ipso iure) megszűnik.
- az ilyen szerződésen alapuló haszonélvezeti jog jogosultja által megkötött, a föld használatának átengedéséről szóló szerződés 2014. szeptember 1-jén szintén a törvény erejénél fogva megszűnik.
- akinek a haszonélvezeti joga május 1-jével a törvény erejénél fogva megszűnik, a 2014:XVI. törvény hatályba lépése után már nem is köthet érvényesen földhasználati szerződést, ha mégis köt, az semmisnek minősül.

Tulajdonszerzésére vonatkozó kérelmek száma (db) első negyedév



Földhivatalhoz érkezett földhasználati bejelentések száma (db) első negyedév





Köszönöm a figyelmet!