

A Földforgalmi
törvény és a
kapcsolódó

jogszabályok
alkalmazásának
tapasztalatai

Bács-Kiskun Megyei
Kormányhivatal
Földhivatala

Dr. Horváth Áron
földügyi osztályvezető

A leggyakrabban alkalmazott törvények

- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Földforgalmi törvény)
- 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (Fétv.)

A leggyakrabban alkalmazott kormányrendeletek

- 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendelet a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről
- 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól
- 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról

Esetenként alkalmazott jogszabályok

- 57/2014. (IV. 30.) VM rendelet az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól
- 1996. évi XX. törvény a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.)

Tulajdonszerzési és földhasználati jogosultság feltételei

- Földművesség
 - szakirányi végzettség, ennek hiányában
 - 3 évben igazolható bevételt eredményező mezőgazdasági tevékenység
 - ◆ őstermelő, van lezárt értékesítési betétlapja vagy szája szerinti alapnyilvántartása
 - ◆ őstermelő vagy őstermelőnek nem minősülő személy, akinek van számviteli bizonylata
 - ◆ hozzájárul az adóhatósági ellenőrzéshez
 - ◆ kamarai igazolás
 - mezőgazdasági termelő szervezet jogszabályi feltételeknek megfelelő tagja
 - engedélyezett területmértéken belüli szerzés

A jellemző okirati hibák tulajdonszerzéskor

A Földforgalmi törvény 13.-15.§-ai szerinti nyilatkozatok hiánya, azaz a szerző fél vállalja, hogy:

- a föld használatát másnak nem engedi át
- azt maga használja
- eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- a szerző fél nyilatkozata arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása
- a szerző fél nyilatkozata, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- a pályakezdő gazdálkodónak az előzőeken túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy
 - a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és
 - mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A Fétv. 13.§ (1) – (2) bekezdése szerintiék [részleges] hiánya (haszonbérleteknél is előírás) :

- természetes személy szerződő fél
 - természetes személyazonosító adatai
 - személyi azonosító a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetében
 - a személyi azonosítóval nem rendelkező személy esetében a belső egyedi azonosító szám, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott
 - állampolgárság
 - lakcím
- ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (a továbbiakban: Kamara), akkor az (1) bekezdésben foglaltakon túl a tagsági azonosító számát is tartalmaznia kell a szerződésnek

Inytv. szerinti hiba, a szárazbélyegző lenyomatának hiánya (csak tulajdonszerzésnél)

Egyéb gyakorlati észrevételek

- csere, életjáradéki, tartási szerződések esetén a földművesség hiánya
- visszavásárlási, vételi és eladási jog esetén a földművesség hiánya
- elővásárlási (előhaszonbérleti) jogosultakkal való közlés és a NAK döntés közlésének hibái
 - a 60 nap számítása
 - szerződések darabszáma
 - NAK döntés közzététele

Földhasználat engedélyezésével kapcsolatos kiegészítések

- a használat ideje alatt meg kell felelni a jogosultsági feltételeknek (földművesség vagy mezőgazdasági termelőszervezeti minőség)
- mezőgazdasági termelőszervezetnek
 - un. átlátható szervezetnek kell lennie, valamint nem lehet Nyrt.
 - kiválás, különválás esetén a jogelőd birtokában lévő összes föld 5 évig beszámítandó
 - nem állhat végelszámolás vagy felszámolás alatt

Elővásárlási, előhaszonbérleti jog értelmezési kérdései (1)

- o **5.§ 23. szomszédos föld:** az olyan föld, amely - a település közigazgatási határától függetlenül - a jogügylet tárgyát képező földdel **közvetlenül**, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna **közbeékelődésével** közvetve érintkezik;

Elővásárlási, előhaszonbérleti jog értelmezési kérdései (2)

- **19.§ (5) Több föld egybefoglalt vételáron** történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak. Előhaszonbérlet esetén analóg módon alkalmazandó (ld. **47.§ (5)**)
- ha nem egybefoglalt a vételár vagy a haszonbérleti díj, akkor „végtelen” kombinációs lehetőség van

Elővásárlási, előhaszonbérleti jog értelmezési kérdései (3)

- **eredeti ajánlattevő** elővásárlási, előhaszonbérleti jogosultságának megjelölése
- **Elővásárlásra, előhaszonbérletre jogosult** nyilatkozata, jogosultságának jogcíme

Állattartó teleppel kapcsolatos elővásárlás és előhaszonbérlet

- Földforgalmi törvény 19. § (4) és 47. § (4) bekezdései
- 57/2014. (IV. 30.) VM rendelet az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól
- állattartó telep üzemeltetőjénél
 - állategység megállapítása
 - állatsűrűség megállapítása

Ínyencség

„Eszmei szántó ingatlan tulajdoni illetőségének átruházási szerződése”

Köszönöm a figyelmet!