

Vidékfejlesztési Minisztérium

Tárgy: A földről szóló törvényről készített kormány-előterjesztés tervezetének közigazgatási egyeztetése

Dr. Simon Attila István
helyettes államtitkár

Budapest

Tisztelt Helyettes Államtitkár Úr!

A sarkaltosnak minősülő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) kiegészítéseként készülő, az Országgyűlés egyszerű többségével elfogadandó, földről szóló törvényről (Földtv.) készített kormány-előterjesztés 2013. október 18-án véleményezésre megkapott tervezetéhez kapcsolódó észrevételeink, javaslataink az alábbiak:

1.)

A tervezet 15. § (1) bekezdésének f) pontja értelmében a haszonbérleti szerződés megszűnik a 21. §-ban meghatározott felmondással, azonban a 21. § nem a felmondást tárgyalja, hanem a haszonbérfizetési kedvezményt. A hivatkozott 21. §-ban nincs szó felmondási jogról.

Javaslat:

Itt javasoljuk a jelenleg hatályos földtörvény (1994. évi LV. törvény) 18/A. § (2) bekezdésében szereplő rész beemelését (amelyet a 2013. évi XXXV. törvény 7. §. iktatott be és 2013. IV. 5-től hatályos):

“A haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén – ide nem értve a törvényes öröklés esetét – a haszonbérbe adó jogutódja a haszonbérletet 60 napos felmondással a gazdasági év végére megszüntetheti, ha a felmondással egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonába került termőföldet öt éven belül nem idegeníti el, és azt saját maga használja. A szerződés megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – a haszonbérbe adó jogutódja és a haszonbérlet köteles egymással elszámolni.”

A tervezet 18.§-a tartalmaz hasonló rendelkezést, de az csak a közös tulajdonú földekre vonatkozik. A pályakezdő, fiatal gazdálkodók szempontjából különösen fontosnak tartjuk, hogy a 2013. április 14. óta hatályos jelenlegi szabályozás – amely nemcsak a közös tulajdonú földekre vonatkozik – az új Földtörvényben is szerepeljen.

2.)

A 18. § (1) bekezdés b) pontjában hivatkozott 31. § (2) bekezdés nem szerepel a tervezetben.

3.)

Racionális és gazdabarát rendelkezésnek tartjuk a tervezetben, hogy az osztatlan közös tulajdon használati megosztásánál már nem követeli meg a földmérő által készített vázrajzot. Az azonban aggályos, hogy a Kamarának a közös tulajdonban álló föld használati rendjét sorsolás útján megállapító eljárása ellen benyújtott kifogás elutasítása esetén nincs jogorvoslati lehetőség (32. § (6) bekezdés).

4.)

A tervezet 58. § (1) bekezdésének első mondatából kimaradt a “köteles” szó.

5.)

A tervezet 63.§-ban foglaltak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartást fog vezetni a földművesekről és a mezőgazdasági termelőszerkezetekről, a nyilvántartásba vételt a (2) bekezdés értelmében ezen természetes- és jogi személyeknek kell majd kérniük. Indokolatlan és nem gazdabarát rendelkezés, hogy ha az igazgatási szerv – a tervezetben is rögzítetten – díjmentesen kap adatokat más hatóságok nyilvántartásából, akkor miért a gazdáknak kell kérniük a nyilvántartásba-vételt, miért nem szerzi be az adatokat hivatalból a mezőgazdasági igazgatási szerv.

6.)

A tervezet 64. § (2) bekezdése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §-át a (18a) bekezdéssel egészíti ki, melynek a) pontja szerint az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie a vagyonszerzőnek abban az esetben, ha a szerzéstől számított 5 éven belül elhalálozik. Ez a rendelkezés feltételezzük, hogy csak véletlenül maradhatott a tervezetben.

7.)

A tervezet 79. § (6) bekezdése kiegészíti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (Földforgalmi törvényt) a 42/A szakasszal, amely vetésforgó vagy élőmunka alkalmazásánál lehetővé teszi a föld alhasznóbérletbe adását.

Javaslat:

Javasoljuk ezt a rendelkezést kiegészíteni a jelenleg hatályos földtörvény (1994. évi LV. törvény) 12/A. §-nak megfelelően:

„A hasznóbérlő - termelési integráció megvalósítása érdekében - a hasznóbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodást és a hasznóbérbe adó hozzájárulását írásba kell foglalni. A földhasználat átengedése - ha a felek másképpen nem rendelkeznek - nem érinti a hasznóbérlőnek a hasznóbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.”

Ez a gyakorlatban egy önkéntes földhasználati cserét jelent a földhasználók között (a tulajdonos beleegyezésével), aminek a racionális földhasználati szerkezet kialakításánál fontos szerepe van. A használati átengedés nagyban elősegíti a gazdálkodás racionalizálását. Az összevont táblákon kevesebb az inputanyag és a gázolaj felhasználás, ezáltal a környezet védelme mellett javul a gazdálkodók versenyképessége is.

8.)

A tervezet nem tartalmazza az Előterjesztés 9. oldalán a 9. pontban szereplő részletszabályokat a helyi földbizottságok megválasztásáról (gazdálkodói közösség összehívása a jegyző által, 1/3-os részvétel, stb.)

Ugyanakkor a tervezet 79. § (11) bekezdése a Földforgalmi törvényt a 68/A §-sal egészíti ki, miszerint a helyi földbizottság feladatkörét a Kamara veszi át, amennyiben a földbizottság április 30-ig nem alakul meg, vagy ha a földbizottság működésképtelen.

Ezt a jogkört véleményünk szerint a helyi közösség jegyzőjére kellene ruházni, hiszen a koncepció szerint ő vesz részt a földbizottság megalakításában is. A jegyzőnek kellene rövid határidőn belül újra megkísérelni a földbizottság megalakítását és az állásfoglalás kiadásának elősegítését. Amennyiben ez sikertelen, úgy nem a Kamarának, hanem a jegyzőnek kellene az állásfoglalást kiadnia, hiszen ő jobban ismeri a helyi viszonyokat.

A tervezetben az április 30-i határidő évszáma tévesen szerepel (2014 helyett 2013 szerepel).

9.)

A tervezet 79.§ (12) bekezdés c) és h) pontjával nem értünk egyet, javasoljuk a „közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton” szövegrész megtartását. Ez sokkal könnyebben ellenőrizhető és mérhető, és a kapcsolódó jogszabályokban, NFA kiírásokban is így szerepel.

10.)

Továbbra is szükségesnek tartjuk (korábbi javaslataink között is szerepelt) a Földforgalmi törvényben a helyi földbizottságokra vonatkozó rendelkezések módosítását, így a 2013. évi CXXII. törvény 26.§-ának módosítását eszerint:

Jelenlegi változat:

26.§ „Ha a helyi földbizottság a 24. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül az állásfoglalását nem adja ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal – újabb 15 napos határidő kitűzésével – felhívja az állásfoglalásának kiadására.”

Ha ezután sem adja ki az állásfoglalását a helyi földbizottság, akkor a 27.§ értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja.

Semmilyen jogkövetkezményt nem tartalmaz a Földforgalmi törvény a helyi földbizottságok állásfoglalásának ki nem adása esetére. Ilyen esetekben a helyi földbizottságok passzív módon tudják akadályozni a földszerzést, az ügyek jelentős időbeli elhúzódását okozva.

Javasolt módosítás:

„Ha a helyi földbizottság a 24. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül az állásfoglalását nem adja ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal – újabb 15 napos határidő kitűzésével – felhívja az állásfoglalásának kiadására.

Ha a helyi földbizottság ezután sem adja ki állásfoglalását, akkor azt úgy kell értelmezni, mintha jóváhagyta volna.”

Ezzel együtt a 27.§ (1) ab) bekezdés törlése is szükséges.

A helyi földbizottságok tagjai alapvetően érintettek és érdekelték lehetnek a települési földek adásvétele esetén, még ha a földbizottság tagja a saját vagy hozzátartozója ügyével összefüggő eljárásban nem is vehet részt. A későbbi viták, jogorvoslati eljárások, perek megelőzése érdekében fontosnak tartjuk annak beépítését a Földforgalmi törvénybe, hogy a helyi földbizottságok állásfoglalását az eladó, az adás-vételi szerződés szerinti vevő, valamint azok az elővásárlásra jogosultak, akik az adás-vételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, megismerhessék és ahhoz észrevételeket tehessenek. A mezőgazdasági igazgatási szervnek az

engedélyezés során figyelembe kell vennie a helyi földbizottságok állásfoglalása mellett az érintettek nyilatkozatát is. Például abban az esetben, ha a helyi földbizottság a jóváhagyást megtagadja egy helyben lakó gazdálkodó – a földbizottságban nem tag, pusztán a tagok személyes gazdasági érdekeit sértő, egyébként a jogszabályi előírásoknak megfelelő – föld adásvételét, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság megtagadó állásfoglalása esetén is jóváhagyhatja az adás-vételt. Az ehhez hasonló helyzetek megelőzése és kezelése érdekében nem hiányozhat a jogorvoslat lehetősége az érintetteknek.

A Földforgalmi törvény mostani szabályozása súlyos visszaélésekre adhat lehetőséget és hosszas bírósági eljárásokhoz, valamint kártérítési perekhez vezethet, miközben esetleg egy új eljárás keretében egy másik gazdálkodó a földbizottság támogató nyilatkozatával megszerzi a termőföld tulajdonjogát, vagy haszonbérleti jogát. Alkotmányossági szempontból is aggályos a 2013. évi CXXII. törvényben szereplő jelenlegi szabályozás.

11.)

A 2013. évi CXXII. törvény 27.§ (2) bekezdés bb) pontja szerint (illetve bérlet esetén ehhez hasonlóan az 50.§ (1) bekezdés dc) pont szerint):

„A mezőgazdasági igazgatási szervnek ... meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha ... a vevővel szemben megállapítja, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot szabott ki”

Ez a rendelkezés túlzott szigorú alkalmaz, mivel földvédelmi bírságot már kisebb mulasztásért is kaphat egy gazdálkodó. Ezt a rendelkezést javasoljuk összhangba hozni a Földforgalmi tv. 27.§ (2) bc) pontjával, vagyis csak meg nem fizetett bírság, tartozás esetén legyen joga megtagadnia a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

Javasolt módosítás:

„A mezőgazdasági igazgatási szervnek ... meg kell tagadnia az adás-vételi/haszonbérleti szerződés jóváhagyását, ha ... a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi/haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot szabott ki és azt nem fizette meg.”

Kérjük módosítási javaslatunk figyelembe vételét a tervezet véglegesítése során!

Budapest, 2013. október 24.

Tisztelettel:



Dr. Weisz Miklós
társelnök
AGRYA