

MAGYARORSZÁG KORMÁNYA

**T/7979. számú
törvényjavaslat
a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról**

Előadó:

**Dr. Fazekas Sándor
vidékfejlesztési miniszter**

Budapest 2012. július

2012. évi törvény

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a falvak népesség megtartó képessége megújuljon, a lakosság városba áramlása mérséklődjön, és ezáltal a helyi népesség korösszetétele javuljon,
- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,
- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,
- az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön,
- a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek,
- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön,
- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát – többek között – a helyi élelmiszerkereskedelem bővítésének ösztönzésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló, és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,
- a földműveseknek a saját munkán alapuló gazdálkodásában fokozottabban előtérbe kerülhessenek a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek) és a kultúrtáj védelmének szempontjai,
- a mező-és erdőgazdasági föld forgalma és a mező-és erdőgazdasági föld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működését hatékonyan elősegíthesse,
- versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok jöjjenek létre,
- a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson,

a következő törvényt alkotja:

I. FEJEZET

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A törvény tárgya

1. §

Ez a törvény a mező- és erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogának jogüggyellett történő megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzés és haszonélvezeti jog szerzésére, a mező, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a hozzá tartozó felszerelés, illetve támogatási jogosultság öröklésére, továbbá e földek haszonbérletére és használat, valamint a hasznosítás más formáira vonatkozó egyes rendelkezéseket állapítja meg. A törvény rendelkezéseit a tanyákra is megfelelően alkalmazni kell.

2. §

A törvény alkalmazása szempontjából tulajdonjog-szerzésnek kell tekinteni a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának – ideértve a részarányként meghatározott tulajdonjogot is – bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzését, kivéve a törvényes öröklés, az elbirtoklás, a kisajátítási cserekártalanítás, a közös tulajdon megszüntetése, a jogi személy szervezeti formaváltáson, szétváláson és kiváláson alapuló jogutódlása és a tulajdonjognak a kárpótlási célú árverés során történő megszerzését. Tulajdonjog-szerzésnek kell tekinteni a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya tulajdonjogának lízing jogcímen történő megszerzését is.

3. §

(1) A törvény rendelkezéseinek alkalmazásában földhasználat, a más tulajdonában, vagy a használat tekintetében más rendelkezése alatt lévő mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld, illetve tanya bármilyen jogcímen való használata, így különösen haszonbérleti-, feles bérleti-, részes művelési-, szívésségi használati jogüggyelten alapuló időleges használata, amelynek alapján a használó a föld birtoklására, mezőgazdasági használatára, hasznai szedésére, és az azokkal való rendelkezésre jogosult.

(2) Földhasznosítás, mező-, és erdőgazdasági művelés alatt álló földön, illetve a tanyán, a művelési ág szerinti mező-, illetve erdőgazdálkodás, a legeltetés, és a halgazdálkodás vagy termelés folytatása nélkül a növényvédelmi és talajvédelmi előírások betartásával, egész évre kiterjedően a föld folyamatos, megszakítatlan gyommentes és termőképes állapotban tartása.

2. A törvény hatálya alá tartozó földek

4. §

(1) A törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi beépített vagy beépítetlen mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre.

(2) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő védett természeti terület forgalmára is e törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(3) A tanyán belüli mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre e törvény rendelkezései irányadóak, kivéve, ha a tanya a külön jogszabály szerinti mezőgazdasági üzem, illetve családi gazdaság nyilvántartásba vett üzemi központja. Ha a tanyaépülethez mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld nem tartozik, a tanya a használat jellegének megfelelő rendelkezések az irányadóak.

(4) Az eltérő művelési ágú alrészletekből álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású földrészlet művelési ágát a földrészlet területének több mint felét kitevő művelési ág alapján kell figyelembe venni.

(5) A tanya, továbbá a mezőgazdasági termelés, a mezőgazdasági termék tárolását, feldolgozását, a mezőgazdálkodást szolgáló gépek, berendezések tárolását szolgáló gazdasági épületek elhelyezését szolgáló művelés alól kivett területek kivételével, a művelés alól kivett területet, ha az önálló földrészletként kialakítható, a földrészlettől telekalakítással le kell választani.

(6) Ha a földrészleten belül valamely művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül a teljes földrészletre e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

3. Egyes fogalmak

5. §

(1) E törvény alkalmazásában

1. mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a település határán belüli elhelyezkedésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan mező-, illetve erdőgazdálkodással hasznosított, vagy az ilyen gazdálkodásra alkalmas földterület, amelyet az ingatlanügyi hatóság szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágba sorolt be vagy halastónak nyilvánított és az ingatlan-nyilvántartásban ezekkel a megjelölésekkel vett fel. Erdő, fásított terület művelési ágaknál kétség esetén az erdészeti nyilvántartás minősítése az irányadó;

2. tanya: a település külterületén lévő, növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb hatezer négyzetméter területű föld együttese. A tanya e jellegén nem változtat az, ha az épületeket utóbb a létesítés céljától eltérően nem az említett mezőgazdasági tevékenységek céljára használják. Tanyának kell tekinteni a település külterületének volt zártkerti részén létesített, illetve a használat módja alapján utóbb lakó-, üdülőépületnek minősített építmény, illetve gazdasági épület és a hozzátartozó földterület együttesét is;

3. birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzés: a földművesek, más mezőgazdasági termelők, továbbá más földtulajdonosok tulajdonában álló széttagolt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek kiegészítése földtulajdon-szerzés útján, együttesen művelhető birtokok, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek és a kedvezőbb üzemi méretek kialakítása céljából;

4. birtokközpont: a települések határától és a művelési ágtól függetlenül, ugyanazon földműves vagy mezőgazdasági termelő tulajdonában álló földek legtávolabbi pontjától legfeljebb húsz km-es távolságon belül elhelyezkedő, olyan gazdasági-, lakó-, illetve iroda épülettel beépített földrészlet, ideértve a tanyát is, amely az említett földeken történő gazdálkodás megszervezésének székhelyéül vagy telephelyéül szolgál;

5. mezőgazdasági tevékenység: növénytermesztés, kertészet, állattartás, halászat, haltenyésztés, szaporítóanyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás;

6. kiegészítő tevékenység: falusi- és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, takarmány előállítás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, dohányfeldolgozás, biotüzemanyag előállítás a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás;

7. helyben lakó: az a tulajdonjog, illetve használati jog szerzésére jogosult természetes személy, akinek a lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy tanya fekszik, vagy a lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy a tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb húsz km távolságra van;

8. helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld vagy tanya közvetlenül illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos az adásvétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező földdel vagy tanyával;

9. helybeli illetőségű: az a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre használati jog szerzésére jogosult jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek a székhelye legalább egy éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy tanya fekszik, vagy a mezőgazdasági termelést kiszolgáló telephelye, tanyája legalább egy éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a megszerzendő mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy a tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb húsz km távolságra van;

10. helybeli illetőségű szomszéd: az a helybeli illetőségű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy tanya, közvetlenül szomszédos, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos a haszonbérlet tárgyát képező a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földdel vagy tanyával;

11. csere: a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földek tulajdonjogának kölcsönös átruházása az e törvény szerinti feltételeknek megfelelően;

12. földműves:

a) a Magyarországon egyéni vállalkozóként, őstermelőként, családi gazdálkodóként, gazdálkodó család személyesen közreműködő nagykorú tagjaként, önfoglalkoztatóként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként (élethivatásszerűen) vagy mellékfoglalkozásként folytatja és legalább közép fokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy

b) az a belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki mezőgazdasági vállalkozó, ezüstkálászos gazda, aranykálászos gazda szakképesítéssel rendelkezik, vagy ennek hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazoltan legalább három éve folytatja a mező-, erdőgazdasági termelő-, illetve a mező-, erdőgazdasági termelő- és az azokat kiegészítő tevékenységet;

13. főfoglalkozású földműves: az a földműves, aki a birtokában lévő földeken úgy folytat önálló gazdálkodást, hogy más foglalkoztatónál nem áll munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló tagsági és egyéb jogviszonyban, továbbá a törvényes munkaidőnek legalább a felében személyesen folytat mezőgazdasági tevékenységet, és éves jövedelmének több mint a fele e tevékenységből származik. Ha a mezőgazdasági tevékenységből származó éves árbevétel nem haladja meg éves összjövedelem felét, a természetes személynek mellékfoglalkozása a mezőgazdasági termelés;

14. mezőgazdasági termelő: az a gazdálkodó szervezetnek minősülő, Magyarországon nyilvántartásba vett, belföldi vagy tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelynek

a) okirattal igazolható alaptevékenysége a mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenység,

b) éves árbevételének több mint a fele a mező-, erdőgazdasági tevékenységből, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységből származik

c) a szerzést megelőzőleg legalább három éve mezőgazdasági termelő és kiegészítő tevékenységet folytat, és

d) a vezető tisztségviselője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként (élethivatásszerűen) a gazdálkodó szervezetben fennálló

tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja és legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazolt legalább három éves üzemi gyakorlattal rendelkezik;

15. földhasznosítási kötelezettség: a mező-és erdőgazdasági föld adott művelési ágának megfelelő, mező-, erdőgazdasági termeléssel történő olyan használata, amely a talajvédelmi előírások betartása, valamint a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozó hasznosítás mellett termést eredményez, vagy közösségi jogi aktusban meghatározott feltételek szerint és módon, termelés folytatása nélkül, a talaj- illetve növényvédelmi kötelezettségeknek eleget téve a földet termőképes és gyommentes állapotban tartja. Halastó esetében a kötelezettség a halgazdálkodással történő olyan hasznosítást foglalja magában, amely a halastó természetes környezetének megfelel;

16. őstermelő: egyéni vállalkozónak, családi gazdálkodónak, gazdálkodó család tagjának, nem minősülő Magyarországon nyilvántartásba vett fő-, illetve mellékfoglalkozású földműves;

17. önfoglalkoztató: az az őstermelő, aki bármely jogszabály szerint önállóan végezhető és az egyéni vállalkozásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenységet végez, ha az egészségbiztosítási, illetve a nyugdíjbiztosítási szolgáltatások fedezetéről a jogszabályok rendelkezései szerint maga gondoskodik;

18. egyéni vállalkozó: őstermelőnek, családi gazdálkodónak, gazdálkodó család tagjának, önfoglalkoztatónak nem minősülő Magyarországon nyilvántartásba vett fő-, illetve mellékfoglalkozású földműves;

19. önálló vállalkozó: az egyéni vállalkozó, vagy az önfoglalkoztató;

20. volt haszonbérelő, volt részes művelő, volt feles bérelő: a haszonbérleti szerződés megkötését közvetlenül megelőző gazdasági évben legalább három éve haszonbérlelőként, részes művelőként, feles bérlelőként szerződő személy feltéve, hogy előbbi szerződés nem a felek egyoldalú vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve kényszerhasznosításba vétel sem történt a szerződés határideje alatt;

21. tagállami állampolgár: az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára;

22. külföldi természetes személy: a nem tagállami állampolgár, továbbá a nem magyar állampolgár, kivéve a Magyarországra bevándorolt vagy menekültként elismert személyt;

23. külföldi jogi személy: a nem tagállami székhelyű jogi személy, továbbá a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;

24. kényszerhasznosítás: a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek – a földhasználó költségére – hatóság által elrendelt megműveltetése a kijelölt földhasználóval, halastó esetében a hasznosítás elrendelése kijelölt halgazdálkodóval, amely a tulajdonjogot nem

érinti, a haszonbérleti és más jogügyleti úton alapított kötelmi jellegű használati jogviszonyt azonban megszünteti;

25. földrészlet: az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi-számon nyilvántartott önálló földterület;

26. alrészlet: az ingatlan-nyilvántartás szerinti földrészleten belül saját betűjellel megkülönböztetett területrészt, amely azonos művelési ághoz, művelés alól kivett területhez, illetve halastóhoz tartozik;

27. Helyes Gazdálkodási Gyakorlat: az egyszerűsített területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot”, illetve a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” feltételrendszerének meghatározásáról szóló közösségi jogi aktusban meghatározott, illetve külön jogszabályban foglalt előírások összessége;

28. pályakezdő fiatal földműves: az a földműves, aki a földszerzésre irányuló elővásárlási, illetve elő-haszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt tizennyolc éves, de a negyvenedik életévét még nem töltötte be.

(2) E törvény alkalmazásában – eltérő törvényi meghatározás hiányában –

1. családi gazdaság: a mezőgazdasági igazgatási szervnél családi gazdaságként nyilvántartásba vett mezőgazdasági üzem;

2. a családi gazdálkodó: a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyeztető főfoglalkozású földműves, aki a családi gazdaságot vezeti, e törvény szerint nem önfoglalkoztató, őstermelő, egyéni vállalkozó, és gazdálkodó szervezetnél sem áll munka-, illetve munkavégzésre irányuló jogviszonyban;

3. gazdálkodó család tagjai: a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, testvére, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője; gazdálkodó család tagja nem lehet e törvény szerinti őstermelő, egyéni vállalkozó, mezőgazdasági termelő tisztségviselője;

4. mezőgazdasági üzem: az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegysége, ami a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység is.

II. FEJEZET

A MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI MŰVELÉS ALATT ÁLLÓ FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

4. A tulajdonjog és haszonélvezeti jog szerzés hatósági engedélyezése

6. §

(1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, mértékben, e törvény szerinti eljárás során és az e törvény szerinti feltételeknek megfelelő földműves szerezheti meg, és arra haszonélvezeti jogot alapítani földműves javára lehet.

(2) A tulajdonjog, illetve haszonélvezeti jog megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélye szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolhatja, ha a jogügyletet nem kell előzetesen engedélyeznie.

(3) A hatósági engedélyre a Polgári Törvénykönyvnek (a továbbiakban: Ptk.) a hatósági engedélyre vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. Az erre illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye nélkül a jogügylet semmis. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve engedélyét, amelyek a jogügylet létrejöttéhez ugyancsak szükségesek.

(4) Hatósági engedély szükséges más olyan jogügylet érvényes létrejöttéhez is, amely gazdaságilag a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonának megszerzésével egyenlő eredményre vezet.

(5) Nincs szükség a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, megszerzéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyére, ha

a) a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) az állam tulajdonában, vagy az önkormányzat a tulajdonában álló földet nyilvános pályázat útján értékesíti,

b) a tulajdonszerző

ba) az eladó közeli hozzátartozója,

bb) olyan tulajdonostárs, aki a szövetkezeti földek kiadása során keletkezett közös tulajdoni illetőséget szerezne meg,

c) a tulajdonjog-, illetve haszonélvezeti jog szerzése az illetékes hatóság által lefolytatott kisajátítási-, illetve telekalakítási eljárásban történik az eljárások céljának megvalósítása érdekében;

d) a föld a magyar állam tulajdonába kerül,

e) a föld, törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásával önkormányzati tulajdonba kerül,

f) e törvény így rendelkezik.

(6) Jelzálogjog hitelintézet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye nélkül, de a jelzálogjog-hitelintézetéről és a jelzálogjog levélről szóló külön törvényben foglalt korlátozással és időtartamra szerezheti meg a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát.

5. A belföldi természetes személy és a tagállami állampolgár személyes jellegű használatára szolgáló földtulajdonjog, illetve haszonélvezeti jog

7. §

(1) A község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben kijelölheti a településnek azokat az övezeteit, így a különösen a korábbi jogszabályok szerinti egykori zártkerti, illetve a településfejlesztés során kialakítandó területeket, ahol településszerkezeti, vagy más okból, üzemszerű művelésbe be nem vonható olyan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek vannak, amelyek jellemzően a tulajdonos személyes használatára korlátozódó kisparcellás mezőgazdasági művelés alatt állnak, illetve az ilyen jellegű személyes használat megvalósítására alkalmasak.

(2) A kijelölt övezetekben belföldi természetes személy és a tagállami állampolgár személyes használatra, a képviselő-testület rendelete által meghatározott, de személyenként legfeljebb egy hektár nagyságú mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, tulajdonjogát vagy ennek a nagyságnak megfelelő tulajdoni hányadát, haszonélvezeti jogát szerezheti meg. A személyes használatra szolgáló föld tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának élők közötti jogügylettel, átruházás útján történő megszerzéséhez nincs szükség a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzéséhez egyébként előírt előzetes hatósági engedélyre. A község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletében a tulajdonjog-, illetve haszonélvezeti jog szerzésének további feltételeit is előírhatja.

(3) A személyes használatra szolgáló földtulajdonjog a közös háztartásban élőket is személy szerint illeti meg. A személyes használatra szolgáló föld, tulajdonul, illetve haszonélvezetbe megszerezhető mértékének meghatározása során, csak a szerző félnek a település kijelölt övezeteiben már meglévő és ugyancsak a személyes használatára szolgáló földtulajdonát, illetve haszonélvezeti jogát kell beszámítani.

(4) A személyes használatra szolgáló földtulajdont a kijelölt övezethez nem tartozó mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, illetve megállapodással megszerezhető haszonélvezeti jogának mértéke meghatározásakor figyelmen kívül kell hagyni.

(5) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó rendelkezéseket egyebekben az (1) bekezdés szerinti kijelölt övezetekben lévő földekre alkalmazni kell, ha e törvény így rendelkezik.

6. Tulajdonjog-, illetve haszonélvezeti jog szerzési tilalom és a szerzési jogosultság korlátozása

8. §

Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld és védett természeti terület tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát nem szerezheti meg,

- a) azoknak az államoknak a polgára, amelyek a magyar állampolgárok tulajdonjog-szerzését és haszonélvezeti jog-szerzését nem engedélyezik, illetve tiltják vagy olyan adminisztratív gyakorlatot tartanak fenn, amely az előbbiekkal azonos eredményre vezet,
- b) e törvény szerinti kivételekkel a jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
- c) a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő föld kivételével, a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy,
- d) külföldi állam, annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve.

9. §

Mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát, ideértve a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő földet is, csere jogcímén – osztályos egyezség, továbbá tulajdonközösség megszüntetése és a birtokalakítási célú önkéntes földcsere kivételével – akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget.

10. §

A 9. § szerinti földcsere további feltétele, hogy

- a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészlettel szomszédos fekvésű, vagy a cserepartner birtokközpontjától, mezőgazdasági üzemének székhelyétől, telephelyétől legfeljebb tíz km-es távolságon belül legyen, vagy
- b) a cserepartnernek egyikének nyilvántartásba vett birtokközpontja, mezőgazdasági üzemi székhelye, telephelye, azon a településen legyen, amely település közigazgatási területén a csere címén általa megszerzendő föld fekszik.

7. Jogi személyek és közeli hozzátartozók kivételes tulajdonjog szerzése

11. §

(1) Mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát, ideértve a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő földet is,

tartási, gondozási, öröklési szerződéssel közeli hozzátartozók [Ptk. 685. §. b) pont] – ha nem földművesek akkor is – és egyházi jogi személy szerezheti meg.

(2) Mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát ideértve a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő földet is, ajándékozás, csere jogcímén közeli hozzátartozók [Ptk. 685. §. b.) pont], egyházi jogi személy, továbbá a község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata és a magyar állam javára is át lehet ruházni.

(3) Az erdőbirtokossági társulat földművesnek nem minősülő tagja az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásával a földműves tagot követő sorrendben megszerezheti a társulati érdekeltséghez tartozó erdőtulajdonjogot.

(4) A hegyközségről szóló törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásával földművesnek nem minősülő hegyközségi tag szőlőtulajdonos is megszerezheti – a földművest követő sorrendben – az elidegenített szomszédos szőlő ingatlan tulajdonjogát.

(5) Az (1)–(4) bekezdésben foglalt szerzések mentesek a hatósági engedélyezés alól.

(6) A közeli hozzátartozók által az (1)–(4) bekezdés szerint megszerzett föld a már tulajdonukban és hasznélvezetükben meglévő földdel együtt nem haladhatja meg személyenként a háromszáz hektár nagyságot azzal, hogy a közeli hozzátartozók tulajdonában és hasznélvezetében lévő összes föld egy településen belül nem haladhatja meg az ötszáz hektár nagyságot.

8. A tulajdonjogszerzés és hasznélvezeti jog szerzés megengedett mértéke

12. §

(1) E törvény alapján a földműves a tulajdonában és bármilyen jogcímen használatában álló föld beszámításával, mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogát, illetve hasznélvezeti jogát olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában, illetve a hasznélvezetében önfoglalkoztatóként, illetve őstermelőként legalább száz négyzetméter, legfeljebb ötven hektár, egyéni vállalkozóként legfeljebb háromszáz hektár nagyságú föld legyen.

(2) Ha a földműves családi gazdálkodó, vagy gazdálkodó család tagja, a gazdálkodó család tagjai tulajdonában és bármilyen jogcímen használatában álló föld beszámításával, mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogát, illetve hasznélvezeti jogát olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában, illetve a hasznélvezetében

a) legalább a családi gazdaság külön jogszabály szerinti legkisebb üzemi méretét elérő mértékű föld,

b) a családi gazdálkodás alatt álló föld együttes mértéke pedig az újonnan megszerzett földdel együtt legfeljebb ötszáz hektár nagyságú

legyen.

(3) Az egyéni vállalkozó tulajdonában, továbbá bármilyen jogcímen használatában álló föld önálló elidegenítése nem engedélyezhető, ha ennek következtében az egyéni vállalkozó használatában álló föld tíz hektár alá csökkenne.

(4) A gazdálkodó család tagjai tulajdonában, továbbá bármilyen jogcímen használatában álló föld önálló elidegenítése nem engedélyezhető, ha ennek következtében a családi gazdaság használatában álló föld ötven hektár alá csökkenne.

(5) A földműves az (1) és a (2) bekezdés szerinti mértékekben arra a mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított földre szerezhethet tulajdonjogot, illetve haszonélvezeti jogot, amely a tulajdonában álló ingatlanon nyilvántartásba vett székhelye, illetve tulajdonában álló ingatlanra bejelentett telephelye, tanyája, birtokközpontja szerinti település közigazgatási határától legfeljebb húsz km távolságra van.

(6) A húsz km távolságon kívül eső földek tulajdonjogát a földműves az (1) és (2) bekezdések szerinti mértékben kivételesen akkor szerezheti meg, ha

a) a földet állattartás céljából takarmányterületként hasznosítja,

b) földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott terméket állít elő, illetve gazdaságában termeszt, tenyészt és feldolgoz,

c) halastavon halgazdálkodást folytat.

(7) Ha a földműves nem tartozik az (5) bekezdés hatálya alá, a húsz km távolságon kívül eső földek tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzhető mértékére a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő földre vonatkozó szerzési mértéket kell alkalmazni, amely a földművest a húsz km távolságon kívül eső földre személy szerint illeti meg.

(8) Ha az (1) bekezdés szerinti földműves mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát olyan mértékben szerezne meg, hogy a tulajdonában, illetve a haszonélvezetében és bármilyen jogcímen használatában álló föld nagysága

a) a harminc hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettséget és legalább öt éves, mezőgazdasági üzemben töltött gyakorlati időt kell igazolnia,

b) a száz hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettség és a legalább ötéves mezőgazdasági üzemben töltött gyakorlati időn túl azt is igazolnia kell, hogy főfoglalkozású földműves.

(9) Családi gazdálkodás céljára megszerezni kívánt föld esetében a tulajdonszerzés, illetve a haszonélvezeti jog megszerzésének további feltételeit külön törvény írhatja elő.

13. §

(1) Nem szerezhető meg a föld tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga, ha a szerző és a közeli hozzátartozója tulajdonában és haszonélvezetében lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld a megszerezni kívánttal együtt meghaladná Magyarországon az ezerkétszáz hektárt (a közeli hozzátartozók országos birtokmaximuma).

(2) Valamely gazdasági társaságban minősített befolyással rendelkező földműves mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó tulajdonjogszerzés és haszonélvezeti jog szerzése esetén, a föld megszerzhető mértékének megállapítása során az ellenőrzött gazdasági társaság tulajdonában meglévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek mértékének háromnegyedét a minősített befolyással rendelkező tulajdonszerző meglévő tulajdonaként kell figyelembe venni.

14. §

A közeli hozzátartozók országos birtokmaximumának megállapításánál a 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő földre vonatkozó tulajdonjog és haszonélvezeti jog figyelmen kívül marad.

15. §

A 12–13. §-ban meghatározott mértéket, a tulajdonban meglévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld területének nagyságából kiindulva kell meghatározni. A haszonélvezeti jog alapján meglévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozóan is a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld területének nagysága, az összeszámitás alapja. A tulajdonjogszerzés és haszonélvezeti jog szerzés lehetséges mértékének megállapításánál a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld hektárban és négyzetméterben kifejezett nagyságát, a vele azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) nagyságával nem kell csökkenteni.

16. §

(1) Az e törvény hatálybalépésekor a tulajdonban meglévő föld legfeljebb annak területnagyságát és aranykorona értékét meg nem haladó területnagyságú és aranykorona értékű mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre cserélhető. Ez a rendelkezés a 7. § szerinti kijelölt övezetben meglévő földtulajdonra is vonatkozik, ha annak mértéke meghaladja az övezetben egyébként tulajdonul megszerezhető egy hektáros terület nagyságát.

(2) Az e törvény hatálybalépésekor meglévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld

a) kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt

b) közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő

c) házastársi (élettársi) vagyonközösség megszüntetése során, valamely földműves tulajdonába kerülő mező-, erdőgazdasági hasznosítású

föld területnagysága a 11. § (6) bekezdése és a 12. § szerinti mértéket meghaladhatja.

(3) A község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által kijelölt övezetben lévő föld esetében a (2) bekezdés szerinti jogcímek esetén a 7. § (2) bekezdésében meghatározott egy hektáros területnagyság túllépésére van lehetőség.

(4) A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje – 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett – tulajdonát képező föld tulajdonjogát megszerezheti.

9. A tulajdonjog, illetve a hasznélvezeti jog szerzéséhez szükséges személyes kötelezettségvállalás

17. §

A 6. § (6) bekezdésében, továbbá a 7. §-ban, valamint a 16. § (1) és (2) bekezdésében foglalt tulajdonjog-szerzések kivételével, a tulajdonjog-szerzés és hasznélvezetijog-szerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal vállalja

- a) a mező- és erdőgazdasági földnek a művelési ága szerinti hasznosítását, továbbá, hogy
- b) a megszerzett földet a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül, más célra nem hasznosítja
- c) a föld használatát másnak legfeljebb csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele egynegyedét és
- d) betartja a Helyes Gazdálkodási Gyakorlat előírásait.

10. A tulajdon átruházási szerződések közzététele

18. §

(1) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld – ide nem értve a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által kijelölt települési övezetben lévő földet – tulajdonjogának átruházására, illetve arra hasznélvezeti jog alapítására vonatkozó szerződést az aláírástól számított nyolc napon belül meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének közzététel, illetve a jegyző által – legkésőbb a közzététellel egyidejűleg – a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére történő továbbítás céljából.

(2) A közzététel célja az elidegenítésre kerülő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó további vételi igények bejelentésének lehetővé tétele, valamint a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozóan az eladó által is elfogadott vételi ajánlat

(szerződési tartalom) joghatályos közlése az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzése.

(3) Közzététel céljából a jegyző a számára megküldött szerződést az erre vonatkozó szabályok szerint közszemlére teszi a települési, fővárosban a kerületi önkormányzat polgármesteri hivatalának, illetve a körjegyzőségnek a hirdetőtábláján. Egyidejűleg felhívást tesz közzé, amely szerint a kifüggesztés kezdőnapját követő tizenöt napon belül elidegenítésre kerülő föld megszerzésére, e törvény szerint tulajdonjog-szerzésre jogosult más mezőgazdasági termelők is benyújthatják igényüket, továbbá mindazok, akik jogszabály alapján elővásárlásra jogosultak a közzétett szerződéskötési ajánlatot elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot tehetnek. A felhívásnak tartalmaznia kell, hogy ha az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik, ezt a tényt az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni.

(4) A közzététel és a felhívás széles körű megismertetése érdekében a közhírré tétel helyben szokásos vagy más eszközei is felhasználhatók. Joghatások azonban, így különösen az elővásárlási jogok gyakorlásának lehetősége, kizárólag az elfogadott ajánlat közszemlére tételéhez fűződnek.

19. §

(1) A közzététel határidejének leteltét követően a jegyző a felek által elfogadott ajánlatot öt napon belül további intézkedés céljából megküldi a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak, a szerződés másolati példányát az NFA-nak.

(2) A szerződés véleményezésére felhatalmazott helyi földbizottság legkésőbb a jogügylet részére történt átadását követő öt napon belül alakítja ki az ügyel kapcsolatos álláspontját az alábbi kérdésekben:

- a) a jogügylet összhangja az általános birtokpolitikai célokkal,
- b) a vételár és a helyben kialakult forgalmi érték viszonya.

(3) A helyi földbizottság a (2) bekezdés szerinti nyilatkozata alapján a szerződés engedélyezésére, illetve a szerződés szerinti egyes feltételek módosítására, a szerződés engedélyezésének a megtagadására javaslatot tehet. Nyilatkozatát a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak címezve a települési önkormányzat jegyzője útján vagy közvetlenül a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak küldi meg.

20. §

(1) A község, a város és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által kijelölt települési övezetben lévő föld tulajdonjogának átruházására, illetve az ilyen földre haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó szerződést, az eladó által elfogadott vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosultakkal történő joghatályos közlése, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzése céljából kell megküldeni a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére.

(2) A jegyző közzététele céljából, a számára megküldött szerződést az erre vonatkozó szabályok szerint közszemlére teszi, egyidejűleg a szerződés másolati példányát megküldi az NFA-nak a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat beszerzése céljából. A kijelölt övezetben lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzése során a jegyző eljárására egyebekben a termőföldre vonatkozó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló külön jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

11. Kisajátítási eljárás kezdeményezése

21. §

Az NFA a tulajdonjognak a magyar állam javára történő megszerzése érdekében a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld kisajátítását kezdeményezheti birtokrendezés, mezőgazdasági termékfeldolgozó üzem és mezőgazdasági termék tárolására szolgáló létesítmény elhelyezése céljára.

12. A magyar állam elővásárlási joga

22. §

(1) A magyar államot törvényben közzétett birtokpolitikai célok megvalósulása érdekében a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és tanyára mindenki mást megelőző elővásárlási jog illeti meg. A magyar állam nevében az elővásárlási jogot közvetlenül az NFA gyakorolja.

(2) Az NFA a jegyző által megküldött szerződés kézhezvételétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni, ha a vételi ajánlatnak megfelelő feltételek szerint, a magyar államot megillető elővásárlási joggal élni kíván. Nyilatkozatát az eladónak címezve kell megtennie, és erről értesítenie kell a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet. Ha az NFA nem él az elővásárlási jogával, erről csak a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet kell értesítenie.

13. A szerzési jogosultságok rangsora, illetve annak hatósági megállapítása

23. §

(1) Ha a magyar állam nevében az NFA nem él az elővásárlási joggal a község, a város és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által kijelölt települési övezetben lévő földre és tanyára elővásárlási jog illeti meg

a) a föld helyben lakó volt haszonbérletjét, feles bérletjét, részes művelőjét, illetve, ha a volt haszonbérletű feles bérlet, részes művelő a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített, ültetvényt üzemeltető személyt,

b) a pályakezdő fiatal földművest,

c) a helyben lakó szomszédok közül azt, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő földje vagy tanyája közvetlenül szomszédos az adásvétel tárgyát képező földdel vagy tanyával.

d) az eladó választása szerint a többi helyben lakót.

24. §

(1) Ha a föld nem a község, a város és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által kijelölt települési övezetben van, a magyar államot megillető elővásárlási jogot követően, földműves gyakorolhatja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kijelölése szerinti sorrendben az elővásárlási jogát vagy az e törvény szerint megszerzett vásárlási jogosultságát.

(2) A kijelöléshez a törvény az érintett földművesek rangsorát, azon belül az egyes földművesek ranghelyét az általuk végzett mezőgazdasági tevékenység birtokpolitikai szempontú értékelése, a birtok-összevonási cél megvalósíthatósága, a vevő személyét érintő, továbbá egyéb szempontok alapján a következők szerint állapítja meg.

(3) Sorrendben elővásárlási jog illeti meg

a) az elfogadott vételi ajánlat időpontját megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltető földművest a szántó, kert, rét, legelő, fásítás művelési ágba nyilvántartott földrészletre, illetve halastavat üzemeltető földművest a halastó, rét, legelő, nádas, fásítás művelési ágba nyilvántartott földrészletre;

b) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervvel szemben állattartásra irányuló szerződéses kötelezettséget vállaló földművest a szántó, kert, rét, legelő, fásítás művelési ágba nyilvántartott földrészletre; illetve halastó üzemeltetésére szerződéses kötelezettséget vállaló földművest, aki jogszabály szerint regisztrált mezőgazdasági termelő a halastó, rét, legelő, nádas, fásítás művelési ágba nyilvántartott földrészletre;

c) az ültetvényt telepítő és az ültetvényt üzemeltető volt haszonbérlet, továbbá a legalább egy éve földrajzi árujelzővel, továbbá oltalom alatt álló eredet-megjelöléssel védett terméket előállító, illetve gazdaságában termesztő, tenyésztő és feldolgozó földművest a szántó, kert, rét, legelő, szőlő, gyümölcsös, fásítás, kert, nádas, erdő valamint halastó művelési ágba nyilvántartott földrészletre;

d) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervvel kötött szerződése alapján egyedi agrár-környezetvédelmi termelési mód folytatására kötelezettséget vállaló, továbbá az elidegenített föld használata alapján az elidegenítést megelőző naptári évben támogatási jogot szerző és azt a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél aktiváló földművest a szántó, kert, rét, legelő, szőlő, gyümölcsös, fásítás, kert, nádas, erdő valamint halastó művelési ágba nyilvántartott földrészletre.

(4) A (3) bekezdés a)–d) pontja szerinti rangsor egyes pontjain belül, az alábbi birtok-összevonási értékelésen alapuló sorrend elővásárlási jogot biztosít

a) az üzem, illetve a gazdaság székhelyének, telephelyének tizenöt km-es körzetében az üzem-kiegészítő céllal történő földszerzésre, ezen belül is elsősorban a szomszédos földrészletre;

b) új üzem, illetve gazdaság alapítását elősegítő, gazdasági felszereléssel alátámasztott földszerzésre, az újonnan alapított üzemi, illetve gazdasági székhely, telephely tizenöt km-es körzetében, ezen belül is elsősorban a szomszédos földrészletre;

c) a tanyával szomszédos földrészletre;

(5) A (3) és (4) bekezdés egyes pontjaiban meghatározott sorrenden belül a szerző személyéhez kapcsolódó alábbi rangsorban elővásárlási joga van

a) a legalább három éve családi gazdálkodást folytató volt haszonbérletnek, feles bérletnek, szívességi földhasználónak, ennek hiányában a szerzés helye szerinti településen nyilvántartásba vett, székhellyel, telephellyel rendelkező családi gazdaságot vezető családi gazdálkodónak;

b) a szerzés helye szerinti településen nyilvántartásba vett székhellyel, vagy telephellyel, tanyával rendelkező pályakezdő fiatal földművesnek;

c) a legalább három éve folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet végző és abból árbevételt szerző és a föld fekvése szerinti településen, nyilvántartásba vett székhellyel, telephellyel rendelkező volt haszonbérlet, feles bérlet, szívességi földhasználó östermelőnek, egyéni vállalkozónak;

d) kényszerhasznosítás keretében a magyar állammal használati szerződést kötő földművesnek a kényszerhasznosításba vont földrészletre.

(6) Az (3) bekezdés a)–e) pontjában foglalt rendelkezések alkalmazása során az elővásárlásra jogosultságot megalapozza, ha az adott földrészlet teljes egészében a rendelkezés által felsorolt művelési ágak valamelyikébe tartozik, illetve – több művelési ág esetén – a felsorolt művelési ágakból tevődik össze, vagy amelyben más művelési ágak mellett a felsorolt művelési ágak vannak területnagyság szerint túlsúlyban.

(7) Egy mezőgazdasági üzemhez, egy birtokközpontozóhoz tartozó, továbbá egymással szomszédos több mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld egyidejű, egységes vételáron történő elidegenítésére (megszerzésére) vonatkozó megállapodás esetén az elővásárlási jogot az egységes birtoktagot képező földek egészére, a szerződéses vételáron lehet gyakorolni.

14. A hatósági engedély megtagadása

25. §

(1) Meg kell tagadni a tulajdon átruházás engedélyezését, ha

- a) a szerző fél nem jogosult mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, illetve a tanya, vagy a védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére;
- b) a szerzés a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan a megengedett mértékét meghaladná;
- c) az elidegenítéssel az e törvényben megengedett legkisebb nagyságú birtokméret alá csökkenne a földműves használatában álló összes föld nagysága;
- d) a szerző fél megszegte föld használatára vonatkozó korábbi kötelezettség vállalási nyilatkozatát, illetve nem csatolt teljes bizonyító erejű okiratba foglalt nyilatkozatot földhasznosítási kötelezettség vállalására;
- e) a szerzővel szemben a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld jogellenes más célú hasznosítása, a földhasznosítási kötelezettség megsértése miatt jogerősen földvédelmi bírságot állapítottak, a jogerőre emelkedéstől számított öt évig;
- f) a szerzési korlátozás megkerülésére alkalmas megállapodás engedélyezését kéri
- g) a szerzéssel az új tulajdonos olyan jogi státuszt nyerne el, amelynek révén az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja;
- h) a szerződő felek olyan tulajdonjogszerzés és haszonélvezetijog-szerzés engedélyezését kéri, amely semmis, mert a megállapodás hatályát azért kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeni időpont bekövetkezéséhez, vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalmat, vagy korlátozást megkerüljék vagy
- i) a felek színlelt szerződéssel leplezték a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalom, vagy korlátozás megkerülésének szándékával megkötött megállapodásukat, amely ténylegesen a korábbi jogszabályok szerinti termőföld, illetve e törvény szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának tiltott átruházására irányult.

(2) Meg lehet tagadni a helyi földbizottság javaslatára az engedély kiadását, ha olyan objektív körülmények állnak fenn, amelyekből – többek között – az következik, hogy

- a) az elidegenítés, ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne (így különösen a tulajdoni hányad eladása a föld megosztása nélkül);
- b) az elidegenítés által a földrészlet gazdaságtalanul kisebbé, az alakja a megművelés szempontjából kedvezőtlenebbé válna vagy az elidegenítőhöz tartozó, térbelileg és gazdaságilag összefüggő földrészletek birtokegysége megszűnne, ami a hasznosításuk gazdaságosságát, és a kisebb földrészletek egybefüggően művelhető területként történő hasznosítását hátrányosan érintené;
- c) az ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, akár azért, mert túl alacsony, akár azért mert a túlkedvező vételi ajánlattal a vevő a konkurensait tarthatja távol a földpiactól egy adott településen vagy körzetben;

d) a vétel felhalmozási célt szolgálna mögöttes, indokolható gazdasági szükséglet nélkül, miközben az eladásra kerülő föld megszerzése nélkül más gazdálkodó egzisztenciája kerülhetne veszélybe;

e) a szerző a szerzést megelőző öt éven belül a tulajdonában, vagy a használatában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld húsz százalékát, a vonatkozó engedélyben foglalt feltételeknek megfelelően, termelés folytatása nélkül hasznosította.

15. A szerzés engedélyezése, az elővásárlásra, illetve a vásárlásra jogosult kijelölése

26. §

(1) Ha az NFA nem él az elővásárlási joggal és az engedélyezés megtagadása sem indokolt, a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a vételi szándékukat jelző földműveseket, ha azok megfelelnek a 24. § (2)–(6) bekezdése szerinti feltételeknek, elővásárlásra jogosultként rangsorolja. Ennek eredményeként kijelöli azt az elővásárlásra jogosultat, aki szerződésben a vételi ajánlatot tevő személy helyébe lép.

(2) Ha a szerződés közzététele kapcsán vételi szándékkal jelentkezők a 24. § (2)–(6) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosultnak nem tekinthetők, a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság véleményére is figyelemmel

a) a vételi szándékkal jelentkezők közül választva, él a vevőkijelölési jogával és erről a kijelölt vevőt értesíti. A kijelölt vevő a szerződésben a vételi ajánlatot tevő személy helyébe lép (vásárlási jog gyakorlása),

b) a tulajdonszerzőnek a rangsorban elfoglalt első helye alapján a szerződő felek kölcsönösen elfogadott szerződési ajánlatának megfelelően, engedélyezi a tulajdonjog megszerzését, a szerződő felek által aláírt szerződést.

(3) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonjog átruházást nem engedélyezte és nincs elővásárlásra jelentkező, illetve kijelölhető személy, az elidegenítő változatlan szerződési feltételekkel az elutasító jogerős határozat közlésétől számított hat hónap elteltével más földművessel megkötött adásvételi szerződését a szerződés közzététele mellőzésével az engedélyező hatóságnak benyújthatja.

(4) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonjog átruházást nem engedélyezte és a föld fekvése szerinti települési jegyző igazolása szerint nincs vásárlásra, haszonbérleti, más használati jog gyakorlására jelentkező személy, továbbá az elidegenítő igazolja, hogy a föld hasznosítása számára aránytalan terhet jelentene az elidegenítő változatlan szerződési feltételekkel az elutasító jogerős határozat közlésétől számított egy év elteltével földet a magyar államnak felajánlhatja, amely a földet az NFA útján az adásvétel időpontjában fenn álló helyben kialakult forgalmi értéken köteles megvásárolni, kivéve ha a felajánlás ingyenesen történt.

27. §

(1) Ha több mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld egyidejű, egységes vételáron történő elidegenítésére (megszerzésére) vonatkozó megállapodás (közös okirat) engedélyezését kéri, az engedély megadását egyes, egységes birtoktagot képező földekre lehet korlátozni.

(2) Más jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld elidegenítésére az engedélyt gazdasági egységenként lehet megadni.

16. A földtulajdonjog-, illetve haszonélvezetijog-szerzés és az engedélyezés további szabályainak megállapítása

28. §

Külön törvény a mezőgazdasági üzemek tulajdoni-, és használati viszonyainak sajátosságaira tekintettel, az e törvényben foglaltakat kiegészítő és további szabályokat is megállapíthat a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld és a hozzátartozó mezőgazdasági felszerelés tulajdonjogának üzemi hasznosítás céljából történő megszerzésére, valamint a szerzés engedélyezésének, illetve az engedély iránti kérelem megtagadásának és megtagadhatóságának további eseteit is megállapíthatja.

III. FEJEZET

A MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA

17. A használat és a hasznosítás hatósági engedélyezése

29. §

(1) A mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld használatát az e törvényben meghatározott jogosultak, haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szívésségi földhasználat, haszonkölcsön és lízing címén e törvény rendelkezései szerinti módon, mértékben és időtartamban szerezhetik meg.

(2) A mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld használatának megszerzéséhez haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés jogcímén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes engedélye szükséges. A szívésségi földhasználat és a haszonkölcsönnek minősülő földhasználat megszerzéséhez nincs szükség az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes engedélyére, a jogügyletet azonban az illetékes földügyi hatóságnak be kell jelenteni. A törvény meghatározott mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földeket mentesít használat megszerzéséhez szükséges előzetes engedély alól akkor is, ha a használatbavétel haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés jogcímén alapul.

(3) Törvény a magyar állam tulajdonában álló földek meghatározott körét védett kincstári birtoknak minősítheti, amelyek használatba-, haszonbérbe adására a külön törvény rendelkezései az irányadóak.

30. §

(1) E törvény eltérő rendelkezése hiányában a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek haszonbérletére, feles bérletére, a lízingre, a Ptk.-nak a haszonbérletre, e földek szívésségi földhasználatára a Ptk.-nak a haszonkölcsönre, a részesművelésre pedig a Ptk.-nak a polgári jogi társaságra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Törvény a magyar állam tulajdonában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére e törvényben foglaltaktól eltérő rendelkezéseket állapíthat meg.

(3) A Ptk.-ban nem nevesített földhasználati megállapodásokra e törvénynek a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

18. A használat, hasznosítás megszerzésének tilalma

31. §

(1) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használatát – a (2) és (3) bekezdés szerinti kivételekkel – nem szerezheti meg, aki:

a) nem földműves,

b) nem mezőgazdasági termelő jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet.

(2) A község, a város és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletében a település kijelölt övezeteiben, legfeljebb egy hektár nagyságban lehetővé teheti a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és tagállami állampolgárok mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonbérletét.

(3) A magyar állam törvényben meghatározott birtokpolitikai, továbbá kutatási-, és tudományos célra szükséges földhasználat, továbbá magyarországi község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata foglalkoztatási-, szociális célú földhasználat biztosítása, a magyarországi székhelyű egyházi jogi személy kutatási-, tudományos célra, és szociális foglalkoztatás céljára vehet mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földet és tanyát haszonbérbe.

19. A haszonbélhető terület nagysága

32. §

(1) E törvény alapján a földműves a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét – a tulajdonában, bármely más jogcímen használatában álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld nagysága beszámításával –

a) önfoglalkoztatóként, illetve az őstermelőként legalább száz négyzetméter, legfeljebb ötven hektár,

b) egyéni vállalkozóként legfeljebb háromszáz hektár,

c) családi gazdálkodóként, vagy a gazdálkodó család tagjaként, a családi gazdálkodás alatt álló, a gazdálkodó család tulajdonában meglévő és a haszonélvezetében álló valamennyi föld beszámításával, legfeljebb ötezár hektár

nagyságú területre szerezheti meg.

33. §

(1) Az e törvény szerint mezőgazdasági termelőnek minősülő jogi személyek, és jogi személyiség nélküli szervezetek a tulajdonukban és bármely jogcímen használatukban álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földterület beszámításával legfeljebb

a) háromszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletét szerezhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan tizenöt főnél kevesebbet foglalkoztat,

b) ötszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét szerezhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan tizenöt és harminc fő között foglalkoztat,

c) nyolcszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét szerezhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan harminc és hatvan fő között foglalkoztat,

d) ezer hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét szerezhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan hatvan és nyolcvan fő között foglalkoztat,

e) ezerkétszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét szerezhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan száz főt foglalkoztat.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt korlátozásokba nem számítható be az a föld, amelyet a mezőgazdasági termelő a tagjaitól, illetve részvénytársaság esetén névre szóló részvénye tulajdonosától haszonbérrel, illetve, amelyet kényszerhasznosítás címén kapott használatba.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt korlátozásokba nem lehet beszámítani azt a földet, amelyet a mezőgazdasági termelő kényszerhasznosítás címén kapott használatba.

(4) Az erdőbirtokossági társulat csak a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőt és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földet veheti hasznóberbe.

34. §

(1) A földműves, továbbá a mezőgazdasági termelő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet a 32. §-ban meghatározott, továbbá a 33. § (1)–(2) bekezdése szerinti mértékben azokat a földeket hasznóberelheti, amelyek a birtokközpontja, vagy a tulajdonában álló ingatlanon nyilvántartásba vett székhelye, vagy tulajdonában álló ingatlanra bejelentett telephelye, tanyája szerinti település közigazgatási határától számítva legfeljebb húsz km távolságra vannak.

(2) A húsz km távolságon kívül eső földek hasznóberletét – földműves esetében ide nem értve a 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő földeket – a földműves, illetve a mezőgazdasági termelő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet akkor szeresheti meg, ha

- a) vállalja, hogy a föld kényszerhasznosítójaként kijelöljék,
- b) a földet állattenyésztés céljából takarmányterületként hasznosítja,
- c) földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott terméket állít elő, illetve gazdaságában termeszt, tenyészt és feldolgoz,
- d) halastavon halgazdálkodást folytat vagy
- e) szociális foglalkoztatást valósít meg.

(3) Ha a 32. § szerinti földműves mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóberletét olyan mértékben szereshné meg, hogy a bármilyen jogcímen használatában lévő föld nagysága a tulajdonában, illetve a hasznóbervezetében álló földdel együtt

- a) a harminc hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettséget és legalább öt éves üzemi gyakorlatot kell igazolnia,
- b) a száz hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettségen és a legalább öt éves üzemi gyakorlaton túlmenően azt is igazolnia kell, hogy főfoglalkozású földműves.

(4) Családi gazdálkodás céljára megszerezni kívánt föld esetében a hasznóberlet megszerzésének további feltételeit külön törvény írhatja elő.

(5) Ha a mezőgazdasági termelő jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet a mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóberletét olyan mértékben szereshné meg, hogy a bármilyen jogcímen már a használatában és a tulajdonában lévő földjeinek nagysága a hasznóberletébe kerülő földdel együtt az ötszáz hektár nagyságot meghaladná

a) igazolnia kell, hogy a vezető tisztségviselője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként (élethivatásszerűen) a gazdálkodó szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja és felsőfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv által elismert legalább öt éves üzemi gyakorlattal rendelkezik, továbbá

b) a szerzés engedélyezésének időpontjában legalább előszerződéssel kell igazolnia, hogy a haszonbérlet földön történő gazdálkodása során arra jogosult személy, illetve szervezet növény- és talajvédelmi szolgáltatását igénybe veszi.

35. §

A magyar állam, továbbá község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata, továbbá egyházi jogi személy mérték szerinti korlátozás nélkül vehet mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet és tanyát haszonbérbe.

36. §

Külön törvény a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld megszerzésére e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat állapíthat meg, ha a jogszerző mezőgazdasági üzem, illetve családi gazdaság tulajdonosa.

20. A haszonbérlet időtartama

37. §

(1) Mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre a haszonbérleti szerződés, e törvény eltérő rendelkezése hiányában legalább öt évre, és legfeljebb húsz évre határozott időre köthető meg. A tanyára megkötött földhaszonbérleti szerződés e jellegén nem változtat az, ha a haszonbérbe adó a haszonbérelő részére a tanyaépületben lakáshasználatot enged, feltéve, hogy a lakás használata a föld megművelését szolgálja. Ha a lakáshasználat a haszonbérelő lakásszükségletének kielégítésére szolgál, a tanyaépületben lévő lakásra önállóan, a tanya mező-, erdőgazdasági hasznosítású földjére vonatkozó haszonbérleti jogviszonytól függetlenül, a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.

(2) Erdő, fásítás művelési ágú, illetve erdő telepítése céljára kijelölt földre haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötöni.

(3) Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénytel betelepített földre, illetve szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából, a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötöni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetve ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak).

(4) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre megkötött szívésségi földhasználatra, haszonkölcsönre kötött megállapodásban továbbá a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt

övezetben lévő földre vonatkozóan megkötött haszonbérleti megállapodásban a szerződő felek a törvényben előírt legkisebb meghatározott határidőtől eltérhetnek.

21. A haszonbérleti díj

38. §

(1) A haszonbérleti díjat a haszonbérelőnek évente, legkésőbb a naptári év végéig meg kell fizetni a haszonbérbeadó részére. Ettől a szerződő felek csak úgy térhetnek el, ha az eltérés a haszonbérbe adó részére kedvezőbb fizetési feltételeket eredményez.

(2) E törvény alapján a haszonbérbeadónak a haszonbérleti díj követelése erejéig törvényes jelzálogjoga van a haszonbérelt földön termelt termésre, a tulajdonában álló terményre, valamint a haszonbérő tulajdonában álló gazdasági felszerelésre és a tulajdonában álló ingatlanokra.

22. A haszonbér fizetési kedvezmény

39. §

(1) A haszonbérelőt – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérelőjét is – arra az évre, amelyben a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló törvényben foglaltak szerinti mezőgazdasági káresemény vagy időjárási és más természeti jellegű elháríthatatlan külső ok (vis maior) miatt legalább harminc százalékos mértékű hozam-érték csökkenést szenved, és ezt az agrárkár-megállapító szerv igazolja, legfeljebb a külön törvény szerint meghatározott hozam-érték csökkenéssel arányos haszonbérleti díj-mérséklés illeti meg. Ennek során kötelezően figyelembe kell venni a haszonbérő által az adott évre kapott támogatások mértékét.

(2) A haszonbérelőnek a haszonbérbeadónak teljes terméskiesés esetén is haszonbérként meg kell fizetnie az általa a haszonbérelt földekre kapott összes, európai uniós, továbbá állami forrásból származó támogatás harminc százalékát.

(3) A haszonbérő a haszonbér fizetési kedvezmény igénybevételét és mértékét a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló 2011. évi CLXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kézhezvételét követően, nyolc napon belül, írásban köteles közölni a haszonbérbeadóval.

(4) Semmis az a megállapodás, amely az (1) bekezdés szerint járó kedvezmény igénybevétele miatt ki nem fizetett haszonbérleti díj pótlására vállal kötelezettséget.

23. A haszonbérleti szerződés felmondása, megszűnése

40. §

(1) A haszonbérbe adó – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérbeadóját is – a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérelő

a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használatát másnak átengedte, azon a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld művelési ágát megváltoztatta;

b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetve a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

(2) A haszonbérbeadó külön felszólítás nélkül azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérleti jogviszonyt annak a gazdasági évnek az utolsó napjával, amelyen a haszonbérelő az éves haszonbérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget.

(3) Ha a haszonbérelő a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondása ellen a haszonbérbeadó lakhelye szerint illetékes bíróság előtt a felmondással él, a keresetnek a felmondásra nincs halasztó hatálya, de bíróság a felmondás hatályát felfüggesztheti.

41. §

(1) A természetes személy haszonbérelő azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza, továbbá abban az esetben, ha a mezőgazdasági termelő a gazdaságátadási támogatást igénybe veszi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a haszonbérelő – az azonnali hatályú felmondás helyett – a haszonbérbe adó hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja. Családi gazdasághoz tartozó föld haszonbérleti jogviszonyának a folytatásához az említett okból, nem kell a haszonbérbe adó hozzájárulása.

42. §

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelő – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérelőjét is –

a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,

b) követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét,

c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetve az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

24. Az elő-haszonbérleti jog

43. §

(1) A magyar államot törvényben közzétett birtokpolitikai célok megvalósulása érdekében a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és tanyára ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő földet és tanyát is, mindenki mást megelőző elő-haszonbérleti jog illeti meg.

(2) A magyar állam nevében az elő-haszonbérleti jogot közvetlenül az NFA gyakorolja.

(3) Ha a magyar állam nevében az NFA nem él az elő-haszonbérleti joggal a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő földre és tanyára elő-haszonbérleti jog illeti meg

a) a föld helyben lakó volt haszonbérelőjét, illetve, ha a volt haszonbérelő a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített ültetvényt üzemeltető személyt,

b) a pályakezdő fiatal földművest,

c) a helyben lakó szomszédot,

d) a haszonbérbe adó választása szerint a többi helyben lakót.

(4) Ha a föld, illetve a tanya nem a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben van és magyar állam nevében az NFA nem él az elő-haszonbérleti joggal, az elő-haszonbérleti jog gyakorlására mezőgazdasági termelőket azok közül kell kijelölni, akik a haszonbérleti szerződés, mint ajánlat nyilvános közzététele során, haszonbérbe vételi szándékukat jelezték. Több jelentkező esetén a mezőgazdasági termelőket rangsorolni kell. Ehhez a törvény az érintett mezőgazdasági termelők csoportjainak rangsorát a következők szerint állapítja meg.

a) a föld helyben lakó, illetve helybeli illetőségű volt haszonbérelője, illetve, ha a volt haszonbérelő a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, a halastavat, illetve ültetvényt üzemeltető személy;

b) a helyben lakó, illetve helybeli illetőségű szomszédok csoportja;

c) a többi helyben lakó, illetve helybeli illetőségű személy csoportja;

d) kényszerhasznosítás keretében az állammal használati szerződést kötő volt haszonbérelő, illetve földhasználó.

(5) A jogosulti csoportokon belül az elő-haszonbérleti jog gyakorlására, a haszonbérbe adásra kerülő föld művelési ágához igazodóan, sorrendben a következő személyek jelölhetők ki:

a) szántó, rét, legelő, fásított terület valamint halastó művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően

aa) a halastavat, vagy állattartó telepet üzemeltető családi gazdálkodó, az ilyen gazdálkodó család tagjai, a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, az egyéni mezőgazdasági vállalkozó, a legalább huszonöt főt foglalkoztató szociális szövetkezet, a helyben székhellyel rendelkező jogi személy;

ab) állattartó telep létesítését vállaló családi gazdálkodó, az ilyen gazdálkodó család tagjai, a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó, jogi személy;

b) szőlő, gyümölcsös, művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően az ültetvényt telepítő, a hegyközségi tag családi gazdálkodó, és a vezetése alatt gazdálkodó család tagjai, hegyközségi tag őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó, legalább huszonöt főt foglalkoztató szociális szövetkezet, és a helyben székhellyel rendelkező jogi személy, továbbá, a hegyközségi tag többi jogi személy;

c) erdő művelési ágban nyilvántartott, vagy erdőgazdálkodás célját szolgáló más földre sorrendben az erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó, volt erdőgazdálkodó, a szomszédos erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó, az erdőrészleten belüli földrészlet tulajdonos társa, a szomszédos erdőrészlet helyben lakó tulajdonosa;

d) nádas művelési ágban nyilvántartott földre

da) a föld fekvése szerinti illetékes nemzeti park,

db) közös tulajdonban álló nádas esetén a tulajdonos társ,

dc) halászati vízterület halászati jogának jogosultja,

de) nádgazdálkodási tevékenységet folytató, abból igazoltan bevétellel rendelkező

családi gazdálkodó, illetve az ilyen gazdálkodó család tagja, őstermelő, egyéni vállalkozó, a helyben székhellyel rendelkező szociális szövetkezet, helyben székhellyel rendelkező jogi személy.

e) kert művelési ágban nyilvántartott földre a (4) bekezdés szerint meghatározott jogosulti csoportok sorrendjében, az egyes csoportokba besorolható helyben lakó földművesek, illetve helybeli illetőségű mezőgazdasági termelők.

(6) Az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét akkor illeti meg az (5) bekezdés a) pontja szerinti besorolás, ha az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti és a haszonbérleti jogviszonya nem a haszonbérbe adó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg.

(7) Az állattartó telep és halastó működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki.

(8) Az (5) bekezdésben foglalt rendelkezések alkalmazása során az előhaszonbérletre a jogosultságot megalapozza, ha az adott földrészlet teljes egészében a vonatkozó rendelkezés által felsorolt művelési ágak valamelyikébe tartozik, illetve – több művelési ág esetén – a felsorolt művelési ágakból tevődik össze, vagy amelyben más művelési ágak mellett a felsorolt művelési ágak vannak területnagyság szerint túlsúlyban.

(9) Egy mezőgazdasági üzemhez, egy birtokközpontozóhoz tartozó, továbbá egymással szomszédos több mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld egyidejű, egységes haszonbérleti díj ellenében történő haszonbérbeadására vonatkozó megállapodás esetén az elő-haszonbérleti jogot a birtoktagot képező földek egészére, a szerződéses haszonbérleti díj ellenében lehet gyakorolni.

25. A haszonbérlet szerzéséhez szükséges kötelezettségvállaló nyilatkozat

44. §

(1) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletének megszerzéséhez a jogszerzőnek az engedélyezésre illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek címzett, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal kell

a) vállalnia, hogy a mező- és erdőgazdasági föld megműveléséről a saját gazdaságának keretében gondoskodik, továbbá, hogy a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos jogokat, illetve kötelezettségeket a saját nevében és kockázatára gyakorolja, illetve teljesíti,

b) köteleznie magát, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földet a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül más célra nem hasznosítja, továbbá

c) a föld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele huszonöt százalékát.

(2) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérleti jogának megszerzéséhez

a) a földművesnek igazolnia, hogy legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában azt kell igazolnia, hogy a mezőgazdasági tevékenységben legalább három éves gyakorlatot szerzett,

b) jogi személynek, illetve jogi személyiség nélküli szervezet haszonbérlet esetén az üzemvezetőre vonatkozóan igazolni kell, hogy az üzemvezető legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel és legalább öt éves mező-, erdőgazdasági üzemi gyakorlattal rendelkezik.

26. A haszonbérleti szerződés bejelentése

45. §

(1) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre vonatkozó haszonbérleti szerződést, illetve korábban már jóváhagyott szerződés módosítását – a (3) bekezdés szerinti földre vonatkozó szerződés kivételével – a haszonbérbe adó köteles engedélyezés céljából bejelenteni a föld fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek. A szerződő felek a szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a bejelentés a haszonbérlő feladata.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szervnek címzett bejelentést a megállapodás írásba foglalásának keltétől számított tizenöt napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének kell megküldeni az előhaszonbérletre jogosultakkal történő hirdetményi közlés, illetve a szerződés közzététele, illetve a jegyző által – legkésőbb a közzététellel egyidejűleg – a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére történő továbbítás céljából. Családi gazdálkodás vagy más mezőgazdasági üzemi célra haszonbérelt földre vonatkozóan a szerződés bejelentésére a külön jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

(3) Az erre vonatkozó megállapodás írásba foglalásának keltétől számított tizenöt napon belül, közvetlenül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek kell bejelenteni, ha a felek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által korábban már jóváhagyott haszonbérleti szerződés tartalmát a haszonbérbe adott földrészletekre, a haszonbérlet időtartamára, vagy a haszonbérleti díj összegére vonatkozóan utóbb közös megegyezéssel módosítják. Nem kell bejelenteni, ha a felek a haszonbérlet időtartamának meghosszabbításában már az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződésben előre megállapodtak és annak tartalma utóbb ennek megfelelően módosult.

(4) Nem kell bejelenteni engedélyezés céljából a földhaszonbérleti szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, ha a szerződés

a) a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által személyes földhasználatra kijelölt települési övezetben lévő földre vonatkozik,

b) az NFA, mint haszonbérbeadó és a haszonbérlő között jött létre.

46. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv tudomására jut a haszonbérleti szerződés, illetve a haszonbérleti szerződés módosítása bejelentésének elmulasztása, megfelelő határidő kitűzésével a haszonbérbe adót és a haszonbérlőt felszólítja a bejelentés megtételére. Az erről szóló döntésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a határidő eredménytelen eltelte után mulasztási bírság kiszabása mellett a föld kényszerhasznosításba vételét rendeli el.

(2) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által elrendelt kényszerhasznosítás teljesítése keretében megkötött haszonbérleti szerződés mentes, mind az engedélyezéshez szükséges bejelentés, mind pedig az előhaszonbérletre jogosultakkal történő hirdetményi közlés alól.

47. §

A haszonbérleti szerződés engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolhatja, ha a jogügyletet nem kell engedélyeznie.

48. §

(1) A 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó bejelentési, illetve engedélyezési kötelezettség alá egyébként nem tartozó haszonbérleti szerződést – az NFA-val megkötött haszonbérleti szerződés kivételével – meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a haszonbérleti ajánlatnak (a szerződés tartalmának) az előhaszonbérletre jogosultakkal történő joghatályos hirdetményi közlése céljából.

(2) A közzétételre és az elő-haszonbérleti jog érvényesítésével kapcsolatos eljárásra a termőföldre vonatkozó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló külön jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozóan az NFA-nak a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozata beszerzéséről a haszonbérbeadó gondoskodik. A nyilatkozat iránti kérelemre az NFA tizenöt napon belül köteles válaszolni. Ha az NFA határidőben nem nyilatkozik, ez a tény az elővásárlási jogról való lemondásnak minősül.

27. A haszonbérleti szerződések közzététele

49. §

(1) Ha a föld nem a 7. § szerinti kijelölt övezetben van, a haszonbérbe adó és a haszonbérelő által aláírt szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője – legkésőbb a szerződés hirdetményi közzétételével egyidejűleg – a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére továbbítja.

(2) A haszonbérleti szerződés közzétételének ideje alatt a haszonbérbe adásra kerülő földre vonatkozóan a jegyzőnél az előhaszonbérletre nem jogosultak részéről is haszonbérbe vételi igények jelenthetők be. Erre a közzétételről szóló hirdetményben utalni kell.

(3) A közzététel határidejének leteltét követően a jegyző a felek által aláírt szerződést és a helyi földbizottság véleményét, amennyiben azt a részére már eljuttatták, valamint az előhaszonbérletre nem jogosultak részéről bejelentett haszonbérbe vételi igényeket, további intézkedés céljából megküldi a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak, a szerződés másolatát pedig a NFA-nak. A szerződés kifüggesztésére vonatkozó a határidő leteltét

követően, továbbá, ha az NFA értesítése is megtörtént, a haszonbérbe vételre vonatkozó ajánlat közlését az előhaszonbérletre jogosultakkal megtörténtnek a további haszonbérleti igények bejelentését pedig lezártnak kell tekinteni.

(4) A közzététellel kapcsolatos jegyzői feladatokra valamint a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlattal kapcsolatban a helyi földbizottság feladataira, a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földek tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződések nyilvánosságra hozatalával kapcsolatos rendelkezések megfelelően irányadóak.

50. §

Az NFA, a jegyző által megküldött haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatra a kézhezvételétől számított harminc napon belül nyilatkozik, ha az ajánlatnak megfelelő feltételek szerint, a magyar államot megillető elő-haszonbérleti joggal élni kíván. Nyilatkozatát a haszonbérbe adónak címezve kell megtennie, és erről értesítenie kell a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet. Ha az NFA nem él az elő-haszonbérleti joggal, erről csak a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet kell értesítenie.

28. Az engedélyezés megtagadásának okai

51. §

(1) Meg kell tagadni a haszonbérleti szerződés engedélyezését, ha

- a) a haszonbérelő nem jogosult mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földet, illetve tanyát haszonbérbe venni;
- b) a haszonbérleti jogviszony a haszonbérrelhető terület megengedett mértékét meghaladó területre vonatkozik, vagy a haszonbérlet megengedett leghosszabb időtartamát meghaladná;
- c) határozatlan időtartamra megkötött haszonbérleti szerződés engedélyezését kéri;
- d) a haszonbérletre vonatkozó területi és időbeli korlátozás megkerülésére alkalmas megállapodás engedélyezését kéri;
- e) a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a haszonbérelő kötelezettségvállaló nyilatkozatát a föld személyes megművelésére és arra vonatkozóan, hogy a haszonbérleti idő alatt a föld más célú hasznosításának engedélyezését nem kéri vagy
- f) a szerződő felek olyan haszonbérleti szerződés engedélyezését kéri, amely a felek tényleges akarata szerint a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogának megszerzésére irányul és a szerződés alkalmas arra, hogy a vonatkozó tilalmat, vagy korlátozást vele megkerüljék;

(2) Meg lehet tagadni az engedélyezést akkor is, ha a haszonbérbe adó oldalán olyan objektív körülmények állnak fenn, amelyekből az következik, hogy

a) a haszonbérlet ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne (így különösen tulajdoni hányad eladása a föld megosztása nélkül);

b) a haszonbérbe adás által a haszonbérbe adóhoz tartozó, térbelileg és gazdaságilag összefüggő földrészek birtokegysége megszűnne, ami a hasznosításuk gazdaságosságát, és a kisebb földrészek egybefüggően művelhető területként történő hasznosítását hátrányosan érintené, vagy

c) a szerző, a szerzést megelőző öt éven belül a tulajdonában, illetve a használatában álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld húsz százalékát a vonatkozó engedélyben foglalt feltételek szerint termelés folytatása nélkül hasznosította.

(3) Ha a haszonbérleti szerződés engedélyezését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta, e jogviszony folytatásaként a haszonbérleti szerződésben lévő földekre elő-haszonbérleti jog nem gyakorolható.

29. Az engedélyező hatóság további döntései

52. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlat engedélyezését nem tagadja meg, és az NFA sem él a magyar államot megillető elő-haszonbérleti joggal, a haszonbérleti szerződés engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság véleményére is figyelemmel

a) több bejelentkezett közül – a 43. § (4) bekezdése szerinti rangsor alkalmazásával – kijelöli az előhaszonbérletre jogosultat, aki a szerződésben annak a helyébe lép, aki a haszonbérbe vételre vonatkozó ajánlatot megtette;

b) az a) pont szerint kijelölhető haszonbérlő hiányában, a haszonbérleti szerződést haszonbérlőként aláíró személy és a szerződés közzététele kapcsán haszonbérbe vételi igénnyel jelentkező, előhaszonbérletre nem jogosultak közül választva, kijelöli a szerződés szerinti föld haszonbérlőjét (haszonbérlő kijelölési jogosultság); a haszonbérlőként kijelölt jogosult, ha nem azonos szerződést haszonbérlőként aláíró ajánlattevővel, a szerződésben ajánlattevő helyébe lép.

(2) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés b) pontja szerinti haszonbérlő kijelölési jogosultságát a 24. § (1)–(5) bekezdésében, a föld tulajdonjogának átruházása esetére vonatkozó vevőkijelölési jogosultságra meghatározott rangsorolási szempontok megfelelő alkalmazásával gyakorolja

53. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a használatba adást nem engedélyezte és nincs elő-haszonbérleti jog gyakorlására jogosult jelentkező, illetve kijelölhető személy, a használatba adó változatlan szerződési feltételekkel az engedélyezést megtagadó jogerős

határozat közlésétől számított hat hónap elteltével más földművessel megkötött haszonbérleti, használati szerződését a szerződés közzétételének mellőzésével az engedélyező hatóságnak benyújthatja.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a használatba adást nem engedélyezte és a föld fekvése szerinti települési helyi földbizottság igazolása szerint nincs haszonbérleti, más használati jog gyakorlására jelentkező személy, továbbá az elidegenítő igazolja, hogy a föld hasznosítása számára aránytalan terhet jelentene, az elidegenítő változatlan szerződési feltételekkel az elutasító jogerős határozat közlésétől számított egy év elteltével földet a magyar államnak használatra felajánlhatja, amely a földet az NFA útján a használatba vétel időpontjában a helyben szokásos haszonbérleti díj ellenében köteles haszonbérbe venni, kivéve, ha a felajánlás ingyenesen történt.

30. Az engedélyezés megtagadásával kapcsolatos eljárás

54. §

(1) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a korábbi haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás ellen az erre vonatkozó bejelentés beérkezésétől számított harminc napon belül emelhet kifogást.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a harminc nap alatt nem emel kifogást, a haszonbérleti szerződést engedélyezettnek, illetve a módosítást elfogadottnak kell tekinteni, és erről a felek kérelmére igazolást állít ki.

(3) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a kifogásairól, a szerződést megkötő feleket határozattal értesíti. A kifogásolás során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában a szerződést megkötő felekkel közli, hogy a haszonbérleti szerződés módosítását tartalmazó megállapodásukon, mely időpontig, milyen részeiben változtassanak.

(4) A határozatnak figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy a határidő eredménytelen eltelte után a kifogásban meghatározott kötelezettségek elmulasztása esetén a haszonbérleti szerződés a szerződő felek között az eredeti megállapodás szerinti tartalommal marad fenn.

31. Az engedélyezés megtagadásának, vagy elmaradásának jogkövetkezményei

55. §

(1) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a jegyző által megküldött haszonbérleti szerződés engedélyezését, annak beérkezésétől számított harminc nap alatt tagadhatja meg. Ha harminc nap alatt a szerződő feleknek nem válaszol, a haszonbérleti szerződést engedélyezettnek kell tekinteni.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés engedélyezését megtagadja, az erről szóló határozatában a szerződő feleket határidő tűzésével és bírság kilátásba helyezésével felszólítja a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására. Ezt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyszínen ellenőrizheti. Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv bírságot szab ki, amely a föld aranykorona értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő forint összeg. A bírság a szerződéskötő feleket egyetemlegesen terheli. A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll. A bírság megfizetésére a földvédelmi járulék megfizetésére vonatkozó szabályok az irányadók.

32. Sajátos földhasználatok

A feles bérlet

56. §

Feles bérletre vonatkozó szerződésnek minősül, ha a megállapodás szerint a bérlő a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld időleges használatára és hasznainak szerzésére úgy jogosult, hogy annak fejében köteles a megtermelt termény meghatározott hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

A részesművelés

57. §

(1) Mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre vonatkozó részesművelési szerződésnek minősül, ha a megállapodás szerint a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a bérbe adott földön mit termeljenek, a föld megművelésnek egyes feladataiból (így különösen talaj előkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

(2) A részesművelési megállapodás tartalmára, a feleket megillető jogokra és kötelezettségekre egyebekben a polgári jogi társaság szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(3) A részesművelésre a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók. A hozzátartozók által kötött részesművelési megállapodásra a haszonbérletre vonatkozó szabályokat a területi és időbeli korlátozásokra vonatkozó szabályok kivételével kell alkalmazni.

A szívességi földhasználat

58. §

(1) Szívességi földhasználatnak minősül, ha a tulajdonos a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld, illetve a tanya használatát a közeli hozzátartozójának ingyenesen engedi át.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szerződések érvényességét nem érinti, azonban erre is a haszonkölcsönre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A lízing

59. §

(1) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és a tanya-ra vonatkozó lízing szerződés alapján a lízingbe vevő köteles

a) a lízingdíjat a gazdasági év végén megfizetni;

b) a földre, illetve a tanya-ra eső közterheket, a rendes felújítás és az ingatlan állagának megóvásával kapcsolatos biztosítási költségeket viselni és

c) a földet rendeltetésszerűen használni, a külön törvény szerinti földhasznosítási és talajvédelemi kötelezettségnek eleget tenni.

(2) A lízingbe vevő a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya földjének más célú használatára nem jogosult.

(3) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya allízingbe, vagy visszlízingbe adására irányuló megállapodás semmis.

(4) A lízingszerződés lejártakor a szerződés tartalma szerint

a) a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld, illetve a tanya a már kifizetett lízingdíj, vagy a maradványérték megfizetése ellenében a lízingbe vevő, vagy az általa erre felhatalmazott más személy tulajdonába kerül; a maradványérték, megegyezik a földnek tulajdonjogszerzés és haszonélvezetijog-szerzés időpontja szerinti piaci értékével;

b) a szerződő felek újra megállapított lízing díj ellenében legfeljebb további húsz évre meghosszabbítják a futamidőt.

60. §

Haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szívességi földhasználat és lízing címén használt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek együttes mértéke, jogosultanként legfeljebb a jogosult által haszonbérlelhető föld mértékéig terjedhet.

33. A mező, illetve erdőgazdasági hasznosítású földek használatával összefüggő öntözési szolgálat, általános haszonvételi és szomszédjogi szabályok

61. §

(1) A földhasználó a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használata során a jogszabályban foglalt gazdálkodási követelmények mellett a Ptk., valamint e törvény rendelkezéseinek megfelelő szomszédjogi szabályoknak köteles eleget tenni.

(2) Az illetékes vízgazdálkodási hatóság a földhasználó javára a más használatában levő földön határozatával öntözési szolgalmi jogot alapít, ha a földhasználó mezőgazdasági tevékenysége folytatásához szükséges öntözés érdekében a felszíni, vagy felszín alatti vizekből vízjogi üzemeltetési engedély alapján kivett víz odajuttatását, szétosztását, illetve annak elvezetését, másként nem, vagy csak aránytalanul nagy nehézséggel vagy költséggel lehetne biztosítani.

(3) A földhasználó a mezőgazdálkodás, ideértve az ártéri gazdálkodást is, kisebb haszonvételeinek gyakorlását, így különösen a gomba, a vadgyümölcs, a virág, a gyógynövény, a nád, a sás, illetve az éti csiga gyűjtését, a réti halászatot, valamint az útpadka, az árokpart, a töltés stb. menti fű kaszálását a föld tulajdonosának engedélye nélkül térítés ellenében másnak átengedheti.

(4) A földhasználó köteles a külön törvényen alapuló haszonvételek (erdészeti, vadászati, méhészeti, halászati) jogszerű gyakorlását az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás mellett tűrni. A földhasználó e jogok gyakorlásának átengedésével a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földön megtelepedő élőhelyi közösségeket nem veszélyeztetheti.

62. §

A szolgalmi jog és a haszonvételi jogok gyakorlása során a szolgálommal terhelt, illetve a haszonvétellel érintett földrészlet használójának érdekeit kímélve kell eljárni, a szolgálommal terhelt ingatlant csak a szükséges mértékben, az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás mellett lehet igénybe venni. Megszűnik a szolgálom, ha az annak alapítására vonatkozó feltételek is megszűntek.

63. §

(1) A szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítása esetén a vetőmag előállítója – a külön jogszabályban előírt mértékű védőtávolságok betartása érdekében – köteles a vetésterveit egyeztetni a szomszédos földhasználóval. A vetés megkezdése előtt az előírt védőtávolságon belül lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használója megállapodást köthet a vetőmag előállítójával a földhasználat módjáról, illetve arról, hogy milyen feltételekkel kötelezi magát arra, hogy a védőtávolságon belül a vetőmag-szaporítást veszélyeztető növényfajokat és növényfajtákat nem termeszt.

(2) Ha a genetikai és növényvédelmi követelmények biztosítása céljából a védőtávolságok alkalmazásával egy vagy több termesztési ciklusban zárt körzet kialakítását engedélyezték, a zárt körzeten belüli tilalom, illetve korlátozás betartására, annak ellenőrzésére, a kötelezettséggel érintett földhasználó kártalanításának mértékére és módjára a külön jogszabály rendelkezései irányadóak.

IV. FEJEZET

A BIRTOKTAGOK KIALAKÍTÁSA

34. A birtoktagok kialakításának közös szabályai

64. §

(1) A földtulajdonosok a széttagolt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földjeiket birtok összevonási célú adásvétel és földcsere jogcímén, együttesen művelhető birtokká (birtoktaggá) egészíthetik ki, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek és a kedvezőbb üzemi méretek kialakítása céljából.

(2) A földszerzés akkor minősülhet birtok-összevonási célúnak, ha a tulajdonszerző a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél kötelezettséget vállal arra, hogy a birtoktaggá egyesített földeket, ideértve a jogügylettel megszerzett földet is a szerzés időpontjától számított tíz éven belül

a) nem idegeníti el,

b) más célra nem hasznosítja, és azokat

c) a művelési ágának megfelelő tényleges mezőgazdasági műveléssel hasznosítja.

(3) A birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzés engedélyezésére és a szerzés egyéb feltételeire e törvény rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(4) A birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzésre vonatkozó megállapodásnak tényszerű adatokkal kell alátámasztania, hogy a földcsere a cserében résztvevő valamennyi földtulajdonosnál az előző birtokállapothoz viszonyítottan gazdaságosabban megművelhető birtokot, birtoktagot képezett.

(5) A birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzésre irányuló megállapodás alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzés előtt, a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiraton igazolja, hogy a földtulajdonjog-szerzés és haszonélvezetijog-szerzés birtok-összevonási célt szolgált.

(6) A birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzésre egyebekben e törvény rendelkezései – a földcserére vonatkozó tulajdonjog-szerzési és haszonélvezetijog-szerzési korlátozás kivételével – megfelelően irányadóak.

65. §

(1) Ha a tulajdonosok a birtokösszevonást önkéntes földcserével valósítják meg, azt a mező-, erdőhasznosítású földön fennálló telki szolgalmi jog, a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, vezeté-, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, továbbá egyéb közérdekű használati jog nem akadályozza.

(2) A mező-, erdőhasznosítású földön fennálló elidegenítési és terhelési tilalom, hasznélvezeti, tartási és életjáradéki jog esetén a föld csak a tilalom, illetve a jog jogosultjának hozzájárulásával vonható be az önkéntes földcserébe.

66. §

A birtok-összevonási célú földtulajdonjog-szerzés és hasznélvezetijog-szerzés a külön jogszabály szerint lefolytatható általános birtokrendezés végrehajtását nem zárja ki.

35. Birtok-összevonási célú adásvétel

67. §

(1) A birtok-összevonási célú adásvétel feltétele, hogy a szerző fél a szerzés időpontjában legalább egy éve

a) rendelkezzen legalább ötezer négyzetméter területnagyságú szőlő, gyümölcsös művelési ágú földrészlet illetve legalább egy hektár területnagyságú egyéb művelési ágú földrészlet tulajdonjogával és

b) földtulajdona a vásárlással megszerzett mező-, erdőhasznosítású földdel együtt a tíz hektárt, szőlő és gyümölcsös művelési ágú mező-, erdőhasznosítású föld esetében a két hektárt érje el.

(2) Birtok-összevonási célú adásvételnek minősül, ha a szerző fél tulajdonában álló mező-erdőgazdasági hasznosítású föld és a megszerezni kívánt föld egymással szomszédosak. Szomszédosnak azok a mező-, erdőhasznosítású földek minősülnek, amelyek akkor is, ha azokat a települések közigazgatási határa választja el

a) egymással közvetlenül határosak, vagy

b) legfeljebb öt önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott mező-erdőgazdasági művelési ágú földrészlet, illetve út (árok, csatorna) választ el egymástól.

(3) Birtok-összevonási célú adásvételnek minősül továbbá, ha a szerző fél által megszerzett föld a már tulajdonában álló birtokközponttól, üzemi székhelytől, illetve telephelytől, tanyától – a település közigazgatási határától függetlenül – legfeljebb húsz km-es távolságon belül helyezkedik el, és a megszerzett föld a már tulajdonában álló földdel együtt a tíz hektárt, szőlő és gyümölcsös művelési ágú mező-, erdőhasznosítású föld esetében pedig a két hektárt meghaladja.

36. Hatósági szervezés nélkül végrehajtott birtok-összevonási célú önkéntes földcsere

68. §

Több tulajdonos szétszórt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földjeinek gazdaságosan megművelhető birtoktaggá alakítása érdekében az érdekeltek megegyezése alapján birtok-összevonási célú önkéntes földcserét lehet végrehajtani.

69. §

Birtoktag képző földcserének minősül különböző földtulajdonosok között mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának cseréjére kötött olyan megállapodás, amelynek során bármely szerző fél tulajdonában álló és a megszerzett föld, a település közigazgatási határától függetlenül

- a) egymással szomszédossá válik, vagy azokat kizárólag út, csatorna, árok választja el egymástól,
- b) egymástól legfeljebb öt mező és erdőgazdasági földként nyilvántartott földrészlet választja el,
- c) a megszerzett föld már a szerző tulajdonában álló, külön jogszabály szerinti mezőgazdasági birtoktest részeként, a mezőgazdasági birtokközponttól – a település közigazgatási határától függetlenül – legfeljebb húsz km-es távolságon belül helyezkedik el, vagy
- d) a megszerzett föld már a szerző tulajdonában álló üzemi székhelytől, illetve telephelytől, tanyától – a település közigazgatási határától függetlenül – legfeljebb húsz km-es távolságon belül helyezkedik el, és a megszerzett föld a már tulajdonban álló földdel együtt a tíz hektárt, szőlő és gyümölcsös művelési ágú mező-, erdőhasznosítású föld esetében pedig a két hektárt meghaladja.

37. Önkéntes földcsere hatósági szervezéssel

70. §

Ha egy-egy tulajdonos mező-, erdőhasznosítású földjeinek birtoktaggá történő egyesítése céljából az önkéntes földcsere több tulajdonos, több széttagoltan fekvő földrészletét egyidejűleg érinti, az önkéntes földcsere megszervezését a cserélni szándékozó tulajdonosok és egyéb érdekeltek együttesen kérhetik az erdőgazdasági igazgatási szervtől. Az önkéntes földcsere megszervezését bármely mezőgazdasági igazgatási szervtől kérni lehet, amelynek illetékességi területén az elcserélendő földek valamelyike fekszik. Az önkéntes földcserét az a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyezi, amelytől annak megszervezését kérték.

71. §

Az önkéntes földcserére irányuló eljárás megindításáról az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az érdekelteket értesíti. Ebben a mezőgazdasági igazgatási szerv a csere céljára rendelkezésre álló földrésztleteket helyrajzi szám szerint megjelölve közli az érdekeltekkel, a résztvevők (tulajdonosok) nevének és lakcímének egyidejű feltüntetésével. Az értesítésnek határidő megjelölésével felhívást kell tartalmaznia arra, hogy az érdekeltek a határozatban megjelölt földrésztletek és a konkrét tulajdonosok ismeretében tegyék meg a végleges, illetve pontosítsák a korábbi kérelmükben tett ajánlataikat, és a földcserére vonatkozóan a szükséges megállapodások elkészítéséről, illetve elkészíttetéséről gondoskodjanak.

72. §

(1) Az érdekeltek kérelmére az ingatlanügyi hatóság az önkéntes földcserével kapcsolatos földmérési munkát díj fizetése ellenében elvégzi, és a kicserélt területeket a tulajdonosok birtokába adja.

(2) A résztvevőknek az önkéntes földcserére vonatkozó megállapodásában okiratszerűen össze kell foglalniuk a földrésztleteknek a csere során kialakuló új jogi helyzetét, a kicserélendő földrésztletekre vonatkozóan a tulajdonosok által felajánlott esetleges értékkiegyenlítést, a birtokbaadásra vonatkozó és az egyéb kérdéseket illetően a cserepartnerek között létrejött megállapodásokat.

73. §

(1) A különböző értékű mező-, erdőhasznosítású földek cseréje esetén az értékkülönbséget, továbbá a földön levő építmény és más beruházás, növényzet és a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munka ellenértékét meg kell téríteni.

(2) Az ellenérték megtérítése pénzzel, továbbá bármilyen vagyontárggyal, illetve vegyesen (pénzzel és vagyontárggyal) történhet.

74. §

Az önkéntes földcserére irányuló eljárásban résztvevőnek kell tekinteni

a) az eljárásba bevont mező-, erdőhasznosítású föld tulajdonosait, továbbá a földrésztleten levő épületek és építmények tulajdonosait, ha azok a földrésztlet tulajdonosától különböző személyek;

b) a cserével érintett földrésztletek tekintetében a mező-, erdőhasznosítású föld tulajdonosán kívül azokat a jogosultakat, akiknek javára vagy érdekében az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot vagy tényrt jegyeztek be.

75. §

Ha az önkéntes földcserére vonatkozó egyetértő nyilatkozat érvényességéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági hozzájárulás szükséges, azt a mezőgazdasági igazgatási szerv által szervezett eljárásban is be kell szerezni.

V. FEJEZET

A KÉNYSZERHASZNOSÍTÁS KÖZÖS SZABÁLYAI ÉS A HASZONBÉRLETRE VONATKOZÓ KÜLÖN RENDELKEZÉSEK

38. A kényszerhasznosításba vonás közös szabályai

76. §

(1) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet kényszerhasznosításba vonja, ha

a) a földszerző elmulasztotta az e törvény szerinti engedélyezési kötelezettség alá tartozó szerződés, megállapodás megkötését, illetve a már engedélyezett szerződés módosításának bejelentését, és a kitűzött határidő alatt sem pótolta azt,

b.) a földszerző

ba) az e törvény szerint vállalt földhasznosítási kötelezettségét megsértette és ezért jogerősen földvédelmi bírságot állapítottak meg a terhére,

bb) a földet jogellenesen más célra hasznosította,

bc) a föld használatát másnak úgy engedte át használatra, hogy a használat átengedéséből származó bevétele meghaladja a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele huszonöt százalékát,

bd) a földműves, illetve a mezőgazdasági termelőnek minősülő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a használatában álló föld több mint húsz százalékát engedte át másnak használatba,

be) utólag megállapítást nyert, hogy a földműves a szerzéskor nem rendelkezett legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, vagy ennek hiányában nem szerzett a mezőgazdasági tevékenységben legalább három éves gyakorlatot,

bf) utólag megállapítást nyert, hogy a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet üzemvezetője a szerzéskor nem rendelkezett legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel és legalább öt éves mező-, erdőgazdasági üzemi gyakorlattal,

bg) a szerződést az erre hatáskörrel rendelkező bíróság érvénytelennek nyilvánította és a földek hasznosítása másként nem biztosított.

(2) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld kényszerhasznosításba vonását a föld tulajdonosának, illetve a használójának a költségére határozattal rendeli el, amelyben kijelöli a föld hasznosításáról gondoskodó gazdálkodót.

(3) A kijelölt gazdálkodó a gazdasági évre megállapított minimális haszonbérleti díj fizetésére köteles a föld tulajdonosa, illetve a földdel rendelkezni jogosult használó részére. Igazolt költségeit a haszonbérleti díjból levonhatja. A meg nem térülő költségeinek biztosítására, amely a földet terhelő, adók módjára behajtható tartozás, az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog jegyezhető be. A kijelölt gazdálkodó a gazdasági év végén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a bevételeiről, kiadásairól elszámolást készít.

39. A haszonbérletre vonatkozó külön rendelkezések

77. §

Ha a haszonbérő a földet jogellenesen alhaszonbérletbe, használatba adta, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet kényszerhasznosításba vonja.

78. §

Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által elrendelt kényszerhasznosítás teljesítése keretében megkötött haszonbérleti szerződés mentes mind az engedélyéhez szükséges bejelentés, mind pedig az előhaszonbérletre jogosultakkal történő hirdetményi közlés alól.

VI.

A SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSE

79. §

- (1) Az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütköző szerződés semmis.
- (2) Ha hatósági engedélyezés alá nem tartozó megállapodással kéri az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést, illetve a földhasználati nyilvántartásba vételt, és a megállapodás az e törvény szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütközik, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.
- (3) Mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású föld vagy védett természeti terület tulajdonjogának, illetve használati jogának megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

80. §

- (1) Ha hatósági engedélyezés alá tartozó megállapodás alapján kéri az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést, illetve a földhasználati nyilvántartásba vételt, és a megállapodás az e törvény szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütközik, az ingatlanügyi hatóság az eljárás függőben tartása mellett megkeresi az ügyészt, ügyészi intézkedés megtétele iránt.
- (2) Az ügyész a hatóság határozata tekintetében külön törvény szerint intézkedést fogatosít.
- (3) Az ügyész a bíróságtól kérheti
 - a) az e törvény hatályba lépése előtti rendelkezések szerint semmisnek minősülő termőföld tulajdon-szerzés, illetve az ilyen földre vonatkozó szerzési kikötés érvénytelenségének megállapítását és törlését az ingatlan nyilvántartásból, továbbá
 - b) az e törvény szerinti hatósági engedély hiányában az ingatlan-nyilvántartásba, illetve a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog, illetve haszonélvezeti jog törlését.

(4) A szerző félnek a tulajdonjog, illetve használati jog bejegyzése, illetve nyilvántartásba vétele iránti kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy tulajdon. használati jog szerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, és csatolnia kell a szerzést engedélyező határozatot. A nyilatkozat valóságtartalmát az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás alapján ellenőrizheti.

81. §

(1) Az e törvény szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütköző szerződés vagy szerződési kikötés esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog, illetve használati jogok megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

(2) Az e törvényben meghatározott szerzési feltételek és korlátozások, tilalmak betartását az ingatlanügyi hatóság bevonásával az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.

(3) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv, az ellenőrzés során az összes körülmény alapos mérlegelése alapján megállapítja, hogy a tulajdonos, használó

a) nem tartotta be az általa a szerzéshez vállalt kötelezettségeket,

b) földműves tevékenysége vagy minősége megszűnt vagy

c) jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása, illetve székhely, telephelye, mezőgazdasági üzeme bármely okból megszűnt

felhívja a tulajdonos, illetve földhasználó figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

(4) Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv

a) a mulasztóra bírságot szab ki, amely a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő forint összeg. A bírság alól felmentés, részletfizetési kedvezmény nem adható, mulasztást érintő igazolási kérelem nem nyújtható be;

b) a földrészleteknek a mulasztó költségére vállalkozó igénybevételeivel kényszerhasznosításba vétele iránt intézkedik;

c) a bírság befizetésére megállapított határidő eredménytelen elteltét követően intézkedik a kiszabott bírság ingatlanárverésen történő behajtása iránt;

d) amennyiben a kényszerhasznosításba vételre vállalkozó nem jelentkezik az NFA, illetve az általa létrehozott szerv intézkedik a kényszerhasznosításba vétel felől. A kényszerhasznosító vállalkozó, illetve kijelölt állami szerv a kényszerhasznosítás során használati díj, egyéb költségfizetési kötelezettséggel nem tartozik a földtulajdonos, földhasználó felé; indokolt költségei megtérítését igényelheti a mulasztótól.

(5) A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll. A bírság megfizetésére a földvédelmi járulék befizetésére vonatkozó szabályok irányadók.

VII. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

40. A földhasználat nyilvántartása

82. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság, az erdők kivételével, az illetékességi területéhez tartozó földek használatáról – földhasználónként, közös földhasználat vagy közös tulajdonban álló föld esetén földhasználati közösségenként rendszerezve – az ingatlan-nyilvántartás adatain felépülő, de attól elkülönülő önálló nyilvántartást vezet. A földhasználati nyilvántartás tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, művelési ágát, hektárban a terület nagyságát, aranykoronában a föld értékét, a földrészlet (alrészlet) vagy földrészletek magánszemély használójának természetes személyazonosító adatait, illetve a gazdálkodó szervezet földhasználó megnevezését, székhelyét (telephelyét), statisztikai számjelét, a használat jogcímét, határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát. A számítógépes földhasználati nyilvántartási rendszer kezelése, működtetése – függetlenül annak tényleges elhelyezésétől – a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervezet feladatkörébe tartozik.

(2) Aki földet használ, és annak területe – a földrészletek számától függetlenül – az egy hektárt meghaladja, köteles a használatot annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén nem a haszonélvező, a bejelentési adatlapot a földhasználó mellett a tulajdonosnak, illetve a haszonélvezőnek is alá kell írnia.

(3) Ha a földhasználat olyan szerződés alapján keletkezett, amelynek érvényességéhez jogszabály alapján kötelező írásba foglalás szükséges, a (2) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bejelentési adatlapot a használatba adónak nem kell aláírnia, de a bejelentési adatlaphoz a szerződés egy eredeti példányát vagy annak közjegyző által hitelesített másolatát mellékelni kell.

83. §

(1) A földhasználó a használatban bekövetkezett változásokat harminc napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni.

(2) A bejelentést elmulasztó földhasználót az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújtja, aminek mértéke a föld ingatlan-nyilvántartás szerinti aranykorona értékének ezerszerese, azzal, hogy a bírság nem lehet kevesebb a behajtható köztartozás minimális összegénél.

(3) A bírság kiszabásával egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság – határidő megjelölésével – a bejelentés pótlására szólítja fel a mulasztó földhasználót. A határozatban előírt határidő elmulasztása esetén – újabb határidő megjelölésével – a bírságot ismételten ki kell szabni.

(4) Ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett, a föld használójának a tulajdonost, illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt kell tekinteni.

(5) Közös használat esetén, vagy közös tulajdonban álló ingatlan esetében a (2) bekezdés szerinti bírság megfizetésére a mulasztó földhasználók, illetve a tulajdonosok egyetemlegesen kötelezhetők.

84. §

(1) Ha a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés – részben vagy egészben – jogszabályba ütközik, az ingatlanügyi hatóság értesíti az ügyészt.

(2) Az ingatlanügyi hatóság az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból másolatként, díjfizetés ellenében papír alapon vagy elektronikus úton a külön jogszabályban meghatározott, a 82. § (1) bekezdésében foglalt adatokat is tartalmazó földhasználati lapot szolgáltat. A földhasználati nyilvántartásról szolgáltatott másolat, az elektronikus úton szolgáltatott másolat külön hitelesítés nélkül is, közokiratnak minősül.

(3) A földhasználati nyilvántartásból díjmentes az adatszolgáltatás

a) a hatóság megkeresésére, annak hivatalból indított eljárásához

b) a közérdekű bejelentés és panasz elbírálásához, továbbá

c) bíróság, ügyészség, nyomozó hatóság, közjegyző és bírósági végrehajtó részére jogszabályban meghatározott feladatai ellátásához

(4) A földhasználati nyilvántartással kapcsolatos adatfeldolgozási feladatok ellátásával az ingatlanügyi hatóság csak államigazgatási szervet vagy kizárólagos állami tulajdonú gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

41. Hatálybalépés

85. §

(1) Ez a törvény a 2014. május 1-jén lép hatályba. A törvény hatálybalépését követően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél, illetve az ingatlanügyi hatóságnál indult eljárásokban e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A törvény hatálybalépését megelőzően az ingatlanügyi hatóságnál indult eljárásokban a korábbi rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) A törvény hatálybalépését megelőző időpontban az elővásárlási, illetve elő-haszonbérleti jog gyakorlása végett a települési önkormányzat polgármesteri hivatalának hirdető táblájára kifüggesztett ajánlatokra, az ezt követően indult ingatlanügyi hatósági eljárásra a kifüggesztés időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„a) termőföld: a település határán belüli elhelyezkedésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan mező-, illetve erdőgazdálkodással hasznosított, vagy az ilyen gazdálkodásra alkalmas földterület, amelyet az ingatlanügyi hatóság szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágba sorolt be, vagy halastónak nyilvánított és a mező-, erdőgazdasági ingatlanok forgalmáról szóló törvény szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül;”

(5) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„c) termőföldnek nem minősülő ingatlan: az a beépített, vagy beépítetlen föld, amely nem tartozik az a) pont szerinti földek közé”.

(6) Ahol jogszabály termőföldre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban a termőföld alatt a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet kell érteni.

(7) Hatályát veszíti

a) a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény,

b) a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § b) pontja

42. Felhatalmazások

86. §

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzésével kapcsolatos előzetes hatósági engedélyezési eljárásra vonatkozóan

a) az érintett hatóságok és önkormányzatok közreműködésének rendjét, a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzésével kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerzési jogosultságok megállapításához szükséges adatok szolgáltatásának és az ezzel kapcsolatos költségek viselésének szabályait,

b) a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti, továbbá más jogcímű használatának megszerzésére a megállapodást kötő felek részéről az engedélyezéshez, illetve a jogügyletek utólagos hatósági ellenőrzéséhez szükséges nyilatkozatok kiadásának módját, illetve az adatok szolgáltatásának rendjét,

c) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek az elővásárlási jogosultság megállapításával, illetve a vásárlásra jogosultak kijelölésével, továbbá az elő-haszonbérleti jogosultság megállapítására, illetve a haszonbérlo kijelölési kapcsolatos jogosultsága gyakorlására vonatkozó részletes szabályokat,

d) a földművesek, mezőgazdasági termelők gazdálkodása alatt álló mező- és erdőgazdasági üzem földterületének, illetve gazdálkodási területének megengedett legkisebb, továbbá legnagyobb nagyságát.

(2) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a földhasználati nyilvántartás részletes szabályait, a bejelentési kötelezettség alá tartozó adatok körét, a bejelentés módját, a földhasználati nyilvántartással kapcsolatos eljárás igazgatási szolgáltatási díját.

(3) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy kijelölje az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet.

(4) Felhatalmazást kap a földügyért felelős miniszter, hogy adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben rendeletben állapítsa meg

a) a földhasználati nyilvántartásból történő adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a díjfizetés részletes szabályait,

b) a vételi (haszonbérleti) ajánlat hirdetményi úton történő közlésével összefüggő igazgatási szolgáltatási díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályait,

(5) Felhatalmazást kap a földügyért felelős miniszter, hogy rendelettel állapítsa meg a földművesek, mezőgazdasági termelők gazdálkodása alatt álló mező- és erdőgazdasági üzem földterületének, illetve gazdálkodási területének referencia mértékét. A miniszter ötévenként köteles felülvizsgálnia a megállapított mező- és erdőgazdasági üzem földterületének, illetve gazdálkodási területének referencia mértékét.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

1. Magyarországon a termőföldek tulajdoni, használati viszonyai, a földhasznosítás rendszere a kárpótlási törvények, a szövetkezeti átmeneti törvény, az állami tulajdon privatizációjára, a földkiadásra vonatkozó törvény, a részarány tulajdonközösségek megszüntetéséről szóló törvénymódosítások, a nemzeti földalapról szóló törvény, a termőföld védelméről szóló törvények, és e törvények végrehajtási rendeleteinek együttes eredményeként alapvetően átalakult.

2. A termőföldről szóló 1994. évi. LV. törvény (a továbbiakban: Tft) hazánknak az Európai Unióhoz történt csatlakozása előtti időszakban lépett hatályba. A törvény legfontosabb célkitűzése volt, hogy a politikai, gazdasági rendszerváltás folyamatában a földtulajdoni, földhasználati viszonyok átalakításával a mezőgazdaságban a magántulajdon váljon meghatározóvá, a magántulajdonba került termőföld használata, hasznosítása és forgalma elsősorban a kialakuló piacgazdaságba bekapcsolódni képes hazai gazdaságok megerősödését segítse elő.

A hazai gazdaságok érdekében tett lépésként a Tft. a külföldi magán és jogi személyeket kizárta abból a lehetőségből, hogy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát megszerezzék. A belföldi jogi személyek tulajdonszerzésének egyidejű megtiltása mögött pedig e jogi személyek külföldi tulajdonosainak a földtulajdontól való távoltartása, továbbá az a törekvés játszott szerepet, hogy a tőkeerős belföldi társaságoknak a termőföld monopolizálására irányuló törekvéseit akadályozzák.

A rendszerváltás időszakában a tulajdoni viszonyok átalakítását célzó törvények, és a hatályos földforgalmi szabályozás következtében Magyarországon mintegy 8.609.364 hektár nagyságú külterületi földrészlet megközelítőleg 3.948.628 darab önálló helyrajzi számú földrészletre oszlik meg, amelyek átlagos területmérete 2,2 hektár nagyságú.

A földhasználat alapján kialakult birtokstruktúrát a nagyszámú, és az életképesség alsó küszöbét alig elérő kisgazdaságok nagy száma, a kevés számú nagybirtok, az ehhez képest nem számottevő, de növekvő középüzemek jellemzik. Magyarországon a 100 hektár feletti gazdaságok a gazdasági szervezeteknek a 0,8%-át képezik, az általuk használt földterület a mezőgazdasági területnek a 67,4 százaléka. Az EU-15-ök esetében az előbbiek sorrendjében ugyanezek az arányok hozzávetőlegesen 3 és 40 százalék.

Feltűnő a földtulajdonon alapuló középirtokok szükségese nál kisebb mértékű jelenléte. Az utóbbi időszakban – részben a kormányzati politika hatására, részben a földpiac átrendeződése miatt, részben a Közös Agrárpolitika (KAP) reformjára is figyelő társas vállalkozások megváltozott földlekkötési megfontolásai miatt – a magyar földhasználati rendszerben kedvező folyamatok indultak el: a társas vállalkozások földbirtoka enyhén csökken, míg a családi gazdaságok és egyéni gazdaságok földlekkötése növekvő tendenciát mutat.

3. A termőföld-használati struktúra jelentősen átalakult, a földek árai, csakúgy a haszonbérleti díjak az elmúlt időszakban nagymértékben megváltoztak, folyamatosan emelkedtek. A földhasználati jogok megszerzése tekintetében földéhség alakult ki, amelyet a támogatási jogok jövőbeni megszerzése is meghatározó mértékben motivál. A hazai földárak mindazonáltal különböző mértékben, de jelenleg is jelentősen elmaradnak az Európai Unióban ismert piaci áraktól annak ellenére, hogy a kötött földforgalom az Európai országokban is ismert.

4. A jelenleg hatályos földjogi szabályozás az uniós szerződésnek a tőkeáramlásra, a letelepedési jogra vonatkozó rendelkezéseivel ellentétes rendelkezéseket is tartalmaz. A termőföldjeinkre vonatkozó jelenlegi tulajdonszerzési tilalmakat és korlátozásokat legfeljebb 2014. április 30-ig tarthatjuk fenn. A moratóriumközelgő lejárta a hazai földtulajdoni, földhasználati viszonyok teljes újragondolását, a Nemzeti Vidékfejlesztési Stratégiában megfogalmazott törekvésekkel összhangban álló rendezését és nem utolsósorban a közösségi normákhoz illeszkedő szabályozását teszi szükségessé.

5. A Javaslat nem szabályozza a termőföldekre vonatkozó jogviszonyok teljességét, elsősorban és meghatározóan a termőföldek forgalmát, a földtulajdon, illetve a földhasználat jogok forgalmát szabályozza. A törvényjavaslat az eddig jogalkotási gyakorlattal egyezően nem vonja hatálya alá az állami földek hasznosításának szabályozását.

A Javaslat a birtokrendezésről szóló külön törvény megalkotásáig és hatálybalépéséig is külön szabályozást ad a birtoktag képző földforgalom támogatására. A törvényjavaslat alapvető szabályokat tart fenn a földhasználati nyilvántartásról.

6. A Javaslat szakít a földszerzési korlátozásoknak személyekre központosító szabályozási módjával, helyette a földforgalom szabályait a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni.

Ennek keretében a törvényjavaslat főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, illetve földhasználati jog szerzését.

A Javaslat a földszerzési lehetőségekben alkalmaz további különbségtételt is, amely azon az elvi megfontoláson alapul, hogy azokat kell hátrányosan megkülönböztetni a földszerzésben, illetve azokat kell kizárni a földtulajdonszerzésből, akik képesek a szerzési tilalmak és korlátozások kijátszására, illetve ahol a szerzési korlátozások és tilalmak betartása nem ellenőrizhető. Ebből a megfontolásból kiindulva – indokolt kivételektől eltekintve – kizárja a mezőgazdasági termelő gazdálkodó szervezetek, a jogi személyek földtulajdonszerzését, és számukra a különböző földhasználati jogok szerzését teszi lehetővé.

7. A törvényjavaslat ugyanakkor – nemzetközi szerződésben vállalt kötelezettségeinkkel összhangban – nemzeti elbánást nyújt a földszerzésben a az EU, Európai Gazdasági Térség (EGT) tagállamai, külön nemzetközi szerződés szerinti államok földműveseinek.

A törvényjavaslat az egyenlő elbánást a belföldi és a tagállami illetőségű földművesek között érvényesíti azzal, hogy mindemellett a helyben lakó földműveseket előnyben részesíti a földszerzésben.

A nemzeti elven való különbségtételt (szerzési tilalmat) ugyanakkor azokkal a külföldi tagállamokkal szemben érvényesíti, amelyek egyfelől a magyar állampolgárokkal és jogi személyekkel szemben nemzeti elvű megkülönböztetést alkalmaznak, illetve kívül esnek az

EU, az EGT, és a nemzeti elbánás biztosítását előíró nemzetközi szerződésekben részes államok körén.

A földművesek közötti különbségtétel elsősorban gazdaságuk mérete és termelési képessége, továbbá tevékenységük birtokpolitikai megítélésére épül, összhangban van a közösségi jognak a letelepedés és a tőkeáramlás szabadságára vonatkozó rendelkezéseivel, nyilvános, áttekinthető, objektív feltételeken alapuló korlátozást valósít meg, és egyben szolgálja a nemzeti birtokpolitikai célokat.

8. A törvényjavaslat a földforgalmat közérdekű célok elérése érdekében korlátozza a vidékfejlesztés közérdekű céljait szolgálja. Az általános vidékfejlesztési célok keretén belül kijelölt agrárpolitikai, birtokpolitikai célkitűzéseket szolgálják a földforgalmi korlátozások, megteremtve ezzel a korlátozások alkotmányjogi, illetve közösségi jogi összhangját.

A törvényjavaslat a földforgalmi szabályozás oldaláról is szolgálni kívánja a falvak népességmegtartó, jövedelemtermelő és foglalkoztatási képességének megőrzését és újrateremtését, a mezőgazdaságban termelt jövedelemnek a jövedelemkeletkezés helyén való megkötését, hogy ezzel is szolgálja a vidékfejlesztési célokat.

9. A törvényjavaslat a birtokpolitikai célok elérésének egyik kiemelten fontos, de nem egyedüli eszköze. A törvényjavaslat elősegíti az őstermelők birtokszerzését, jövedelem elérését. Az őstermelők kisebb birtokainak a jövője biztosított, a kormányzat támogatja középirtokká fejlesztésüket.

A törvényjavaslatban a családi birtokok képezik a szerzési preferenciák elsődleges tárgyát, mivel azok alkotják középirtokok derékhadát, a magyar mezőgazdaság gerincét, amelyek a családtagok foglalkoztatásának biztosításán keresztül előmozdítják a vidéki térségek foglalkoztatási szintjének emelését is.

A kormány a nagyobb birtokok számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni akarja, de anélkül, hogy felszámolásukra törekedne. A nagyobb birtokok is fontos szerepet kaphatnak nagytömegű és azonos minőségű, piacképes mezőgazdasági termék előállításában.

10. A törvényjavaslat a földművesek föld szerzését egyfelől direkt módon szabályozza: mennyiségi birtokméreti korlátozásokkal, másfelől közvetetten: a kiemelt birtokpolitikai célokat szolgáló mezőgazdasági tevékenységet vállaló és megvalósító, továbbá a birtoktagot képező helyi földművesek támogatásával: elővásárlási jog, vásárlási jog biztosításával, állami földpiaci intervenciók jelenlétével és ellenőrzéssel.

A törvényjavaslat a földforgalomban a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló földszerzést a megállapodások kötelező nyilvánosságra hozása, továbbá hatósági engedélyhez kötés kötelezettsége, a földszerzésnek a művelési kötelezettséghez kötése, annak elmulasztása esetére a bírságolás már alkalmazott eszköze mellett, a kényszerhasznosításba vétel, továbbá meghatározott időre a földszerzésből való kizárásának eszközeivel korlátozza.

11. A törvényjavaslat szolgálja Magyarország Alaptörvényének a természeti erőforrásokra, különösen a termőföld védelmére és fenntartására vonatkozó előírásait.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

1. Javaslat felsorolásszerűen határozza meg a törvény által szabályozott tárgyköröket. A felsorolás szerint a törvény a hangsúlyosan a földek szűkebb értelemben vett forgalmára vonatkozó, vagyis a föld tulajdonjogának megszerzésére, és a földek haszonbérletére, a termőföldek használatára irányuló bármely használati jogra vonatkozó szabályokat állapítja meg. Ennek indoka, hogy a moratórium lejártával elsősorban a földek forgalma, vagyis a földek tulajdonjogának, és használatának megszerzésére vonatkozó lehetőség szabályozása állítható az egészséges birtokstruktúra kialakulásának, a birtokpolitikai célok megvalósításának szolgálatába. A termőföld mennyiségi védelmére és a termőtalaj védelmére vonatkozó szabályok megújítása is indokolt, de nem mutat a moratórium lejártával azonnali szabályozást igénylő összefüggést.

A Javaslat szerint az új földtörvény elsősorban a földek forgalmának szabályozására, vagyis a föld tulajdonjogának megszerzésére, és a földek haszonbérletére, a földek használatára irányuló bármely használati jogra, a földek forgalmára vonatkozna. A tulajdonjog mellett a haszonélvezet joga is a földre vonatkozó alapvető rendelkezési jogosultságot testesít meg, ezért ha a szerződő felek annak alapításában állapodnak meg, a megállapodás tulajdonjoggal azonos forgalmi szabályok alá tartozik.

2. A Javaslat azt az elvet követi, hogy jogcímétől függetlenül általában tulajdonszerzésnek tekint minden olyan megállapodást, illetve jogi tény, amely a föld birtoklásának, használatának és a földdel való rendelkezésnek a lehetőségét teremti meg valaki számára. Ennek az a jelentősége, hogy a minden olyan „hatalmasság” megszerzése, amely másokat kizár a föld hasznainak élvezetéből, csak a tulajdonszerzési tilalmak és szerzési korlátozások által kordában tartott rendben valósulhat meg. A Javaslatnak ugyanakkor alkotmányjogi okokból meghatározott esetekben kivételt kell engednie a földre vonatkozó tulajdonjog megszerzésének korlátozása alól. Ezt a Javaslat azáltal valósítja meg, hogy meghatározza azokat a szerzési jogcímeket, amelyek a törvény rendelkezéseinek alkalmazása során nem minősülnek tulajdonszerzésnek. Ez hangsúlyozottan csak a törvény tulajdonszerzési tilalmainak és korlátozásainak szűkítését célzó szabályozás. Valójában ezekben az esetekben is tulajdonjog keletkezik a földre, illetve annak alanya módosul. A kivételek körébe egyrészt az ún. dologi tulajdonszerzési jogcímek tartoznak, mint amilyen a törvényes öröklés (a végrendeleti öröklés nem!), az elbirtoklás, a kisajátítási eljárás során a hatóság határozatával megszerzett földtulajdon a kisajátított föld helyett, a közös tulajdon megszüntetése. Jogi személy esetében a Javaslat értelemszerűen nem tekinti új földtulajdon-szerzésnek, ha a jogi személy már meglévő földjének tulajdonjoga átszáll a jogutódra szervezeti formaváltás (pl. Kft. átalakul ZRt.-vé), illetve szétválás, és kiválás esetén. Nem tartozik szerzési korlátozás alá továbbá a kárpótlási célú árverésen történő földtulajdonjog-szerzés.

3. A tulajdonjogtól és a haszonélvezettől elkülönülten, a többi földhasználatra (mint pl. feles bérlet, részesművelés, szívésségi földhasználat, haszonkölcsön stb.) a haszonbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, amelyről a Javaslat önálló fejezetben rendelkezik. A Javaslat szerint a földhasználat jogosultságának „forgalma”, a birtoklás monopolizálásának lehetősége miatt (nem beszélve a kapcsolódó és vagyoni értékkel bíró

támogatási jogról) ugyancsak a birtokpolitika által megszabott célokhoz rendelt korlátok között mehet végbe. Emiatt szükségszerű, hogy a Javaslat meghatározza a földhasználat fogalmát is. Arra figyelemmel pedig, hogy a tulajdonjog és a földhaszonbérlet megszerzése a föld hasznosítására vállalt kötelezettség függvénye, a Javaslat a földhasznosítás fogalmában összegezi e kötelezettség tartalmát, amelynek teljesítése ezáltal ellenőrizhető.

A 4. §-hoz

A Javaslat a földforgalom törvényi szabályozása során a jelenlegi termőföld elnevezést mellőzi és annak fogalmi meghatározását sem használja. A két fogalom a tartalmát tekintve, a földeknek ugyanazt a körét fedi le. Így az elnevezés megváltoztatása nem okozhat zavart. A termőföld elnevezés mellőzésének nyomós indoka, hogy Magyarországnak az Európai Unióhoz való csatlakozásáról szóló szerződés is a „mezőgazdasági földekre” és nem a „termőföldekre” tartalmaz rendelkezést.

A Javaslattal a földforgalmi szabályozás összhangba kerül az országos településrendezési követelményekről szóló szabályzat (OTÉK) fogalmi rendszerével. Az új törvény a hatálya alatt tartaná a belterületi mezőgazdasági hasznosítású földeket, a tanyákat, a mezőgazdaságilag hasznosított egyéb földrészeket is, ha azok alkalmasak mezőgazdasági termelésre, és nem kerültek jogszerűen kivonásra a mezőgazdasági termelésből. A védett természeti területek – mivel azokra is kiterjednek a törvényben szabályozott tulajdonszerzési korlátozások – a törvény hatálya alatt maradnak. Az a védett természeti terület, amely egyidejűleg mező-, erdőgazdasági hasznosítás alatt áll (valamely művelési ágban tartják nyilván), e törvény értelmében „automatikusan”, mint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld vesz részt a forgalomban, vagyis kiterjednek rá a szerzési korlátozások és a megszerzésük lehetősége a birtokpolitikai szempontú hatósági engedélytől is függ. A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő, vagyis a művelés alól kivett – művelési ágak nélküli – védett természeti területnek az e törvény hatálya alá tartozásáról azonban a kifejezetten rendelkezni kellett. E nélkül ugyanis ezeknek a védett területeknek a tulajdonjoga és a használata is mentesülne a szerzési korlátozások és a birtokpolitikai szempontú engedélyezési eljárás alól.

A Javaslat szerint a törvény hatálya alá tartozik a tanya, amely sajátos gazdasági, jogi egység. A tanya legújabb kori sorsa, a termelészövetkezetek és az állami gazdaságok nagyüzemi tábláinak, az 1959. évi 24. törvényerejű rendeleten alapuló kialakításához kapcsolódott. A termelészövetkezet tagja és az egyéni gazdálkodó a nagyüzemi táblában lévő lakóépületét – tanyáját – valamint a hozzá tartozó gazdasági épületeit, úthasználattal (a mintegy 3,0-3,5 méter széles un. tanyai bejáró utak használatának jogosítványával), 800 – 1600 négyszögöl területtel kialakítva (ami jelenlegi átszámítás szerint mintegy 3000 – 6000 m²), a földrendezés után is megtarthatta. A nagyüzemi táblából magántulajdonban visszahagyott, „kimetszett” tanyák területe, vagyis a „tanya telek”, az épületek által elfoglalt területet, az udvar területét és a kialakított „telken” belülre eső termőföldet (rendszerint konyhakertet) foglalta magában. (A tanya fogalmán, kiterjedés szempontjából mindig az említett „tanyatelek” értendő). A tanyán folyó gazdálkodás ebben az értelemben függetlenedett elvben a környező nagyüzemi

táblától, saját önálló helyrajzi száma révén pedig a nagyüzemi táblától ugyancsak függetlenedett, elvileg forgalomképes jogi egységgé vált. Az önállósodás abban öltött leginkább testet, hogy a tanyát a kialakítását követően további földrendezésbe nem lehetett bevonni. A gyakorlat azonban ezt nem mindig igazolta.

Az eredeti gazdasági rendeltetés mellett a tanya épülete lakás céljára, idővel pedig – az 1970-es, 1980-as évektől – már üdülési, pihenési célokra is szolgált. A törvény a tanya e vegyes jellegére van figyelemmel, amikor a tanya telkén belüli földre is alkalmazni rendeli a törvény rendelkezéseit, ha azonban a tanyán belül nincs mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, a tanyaára a használat jellegére vonatkozó szabályok (pl. a lakásbérletre vonatkozó rendelkezések) az irányadók.

A Javaslat a tanya fogalmának meghatározásán keresztül a volt zártkertekben lévő, különböző rendeltetésű építményekkel beépített földre is kiterjeszti a tanya fogalmát (üdülő, lakás, gazdasági épület). Ennek következtében ezeknek a földeknek a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földként, valamilyen művelési ágban nyilvántartott (be nem épített) része is szerzési korlátozás alatt állhat. Ha az adott esetben a volt zártkertet az önkormányzat a Javaslat 7. §-ában meghatározott zónaként jelöli ki, akkor az említett rendelkezések szerinti korlátozás (az itt már meglévő föld beszámításával maximum 1 hektár szerezhető) lép érvénybe.

Nem tartoznak e törvény hatálya alá azok a tanyák, amelyek a külön jogszabály szerinti mezőgazdasági üzem, illetve családi gazdaság nyilvántartásba vett üzemi központjai. Ezekre az említett külön törvények rendelkezései irányadók.

Az 5. §-hoz

A Javaslat a jogalkalmazást elősegítendő meghatározza az egyes rendelkezésekben használt fogalmak tartalmát. A Javaslat a fogalmak két csoportját különbözteti meg. Egyrészt azokat, amelyek tartalmi meghatározása ennek a törvénynek a feladata. Ezek nagy része a jelenlegi termőföld törvényből ismert, onnan átvett fogalom. Újdonság a birtok-összevonási célú földtulajdonszerzés fogalma, amely az eddigi birtok-összevonási célú önkéntes földcseréhez képest további tulajdonszerzési jogcímekre is kiterjeszti az ilyen céllal kezdeményezhető földszerzéseket. Alapvető jelentőségű a „földműves” fogalmának meghatározása. Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát és használatát – a jogszerző személyéhez tapadó közös normatív előfeltételként – földművesnek minősülő személy szerezheti meg. A szerzés lehetséges mértéke ezen a közös előfeltételen túlmenően további birtokpolitikai alapú különbségtétel függvénye, amelyek egyes földművesek (pl. családi gazdálkodók) előnyben részesítését indokolják.

Másrész van néhány olyan fogalom, amelyet más jogszabálynak kellene részletesen meghatároznia, ez a jogszabály azonban még nem lépett hatályba. A hatálybalépésig a jogalkalmazás bizonytalanságát kívánja megelőzni a Javaslat azzal, hogy a fogalom lényegét kiemelő általános tartalmi jellemzőket ideiglenes jelleggel megadja. A Javaslat néhány olyan

fogalmat is megállapít, amelynek meghatározása és részletes tartalommal való megtöltése tulajdonképpen nem ennek a törvénynek a feladata lenne. Az említett fogalmak olyan szervezeteket, illetve személyeket jelölnek, amelyek, illetve akik e törvényjavaslat rendelkezéseinek alanyai. Az őket illető jogok, vagy terhelő kötelezettségek megállapítása viszont a külön törvény feladata, azonban annak hatálybalépése csak későbbi időpontban várható. A Javaslat erre tekintettel ezeket a fogalmakat a „külön törvény meghatározása hiányában”, mintegy ideiglenes jelleggel, informatív hatállyal pótolja. Tipikusan ilyen fogalom pl. a mezőgazdasági üzem.

A 6. §-hoz

Az agrárstruktúra átrendezése, a birtokpolitikai célok elérése a ma hatályos földtörvény rendszerében nem valósítható meg. A szerzési jogosultságok nagymértvű bővülése következtében önmagában az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogra, azon belül az állam törvényes birtokpolitikai célokhoz kötött elővásárlási jogára alapított rendszer, már nem képes elérni a kitűzött birtokpolitikai célokat.

A Javaslat a földforgalom jogi szabályozását a birtokpolitikai célokra építi. Az ugyanis az agrárpolitikai célokkal alátámasztott sokrétű közjogi korlátozásoknak csak akkor képes érvényt szerezni, ha a földszerzés előzetes hatósági engedélyezése bevezetésre kerül.

A Javaslat szerinti hatósági engedélyezési rendszer bevezetését az is indokolja, hogy tapasztalatok mutatják, a hatályos termőföld törvény előírásai sem hajthatók végre maradéktalanul ennek hiányában.

A Javaslat figyelembe veszi, hogy a hatósági engedélyezés rendszere már bevezetésre került az agrártámogatások forgalmában, így az közvetetten a földtulajdonjogot és haszonbérleti jogot is érinti. Érvényesül még az erdőgazdálkodói jog átruházása esetén, csakúgy, mint a vadászati haszonbérleti jog forgalmában, és fenn állt a termőföldek forgalmában az 1987. évi I. törvény hatálybalépéséig. Eszerint tehát nem idegen test a magyar jogban. Egyedi engedélyezési rendszer érvényesült a jogi személyek földszerzése tekintetében a múlt század harmincas éveiben.

A Javaslat az engedélyezési rendszert minden jogügyleti szerzősmódra kiterjeszti, kivételt csak az önkormányzat által kijelölhető települési zónákban lévő „hobby” jellegű telkekre enged. A hatósági engedélyezési rendszert nem átmeneti eszközként vezeti be, ahhoz új, objektív és átlátható szerzési feltételeket kapcsol.

A Javaslat értelmében a hatósági jóváhagyást igénylő megállapodások megkötésével a szerződő felek között függő jogi helyzet áll fenn. A jóváhagyástól függő szerződés, a jóváhagyás megadásával jön létre. Az engedély megtagadásakor a szerződés nem jön létre, az eredeti állapot áll helyre. A megállapodást kötő felek az engedély megadásáig szerződéses akarat-kijelentéseikhez kötve vannak. A kötöttségük mindaddig fennáll, amíg a megállapodás létrejöttéhez szükséges engedélyt a hatóság megadja vagy megtagadja.

Az új törvény a Javaslat szerint minden olyan jogügylet létrejöttéhez hatósági engedélyt ír elő, amely gazdaságilag a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésével egyenlő eredményre vezet. A Javaslat meghatározza azokat az eseteket is, amikor a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzéséhez kivételesen nincs szükség az illetékes hatóság engedélyére. Ilyen pl. az NFA vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú földek-, vagy az önkormányzat tulajdonában álló mezőgazdasági ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítése; a birtokrendezési-, kisajátítási-, illetve telekalakítási eljárásban történő tulajdonszerzés; a képviselő-testület által kijelölt övezetben (pl. volt zártkertek) történő tulajdonszerzés.

A hatósági engedélyezési rendszer két elemből áll össze:

- a megállapodás kötelező megtagadásának eseteiből;
- a mérlegelésen alapuló engedélyezés és elutasítás eseteiből.

A hatósági engedélyezési rendszer fenntartásának költségeinél, mint hátránynál, egyértelműen több előnnyel jár az állami birtokpolitikai célokat és struktúra-politikai célokat érvényesítő hatósági beavatkozás. Az előzetes hatósági eljárást a közösségi jog nem tiltja, a magyar csatlakozási szerződés kifejezetten rendelkezik róla, és azt a közösségi bírósági joggyakorlat is megengedettnek minősíti.

A 7. §-hoz

A Javaslat a mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földek körében elkülönítve kezeli azokat a földeket, amelyek üzemszerű művelésre általában nem alkalmasak. A helyi gazdálkodási hagyományok tapasztalatai a kertszerű, kisparcellás művelés életképességét igazolják. A község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben kijelölheti a településnek azokat az övezeteit, így különösen a korábbi jogszabályok szerinti egykori zártkertek területét, ahol településszerkezeti, vagy más okból, jellemzően ezek a földek találhatók. A képviselő-testület az általános tulajdonszerzési mértékektől eltérően, a település kijelölt övezeteiben, a földnek a tulajdonul megszerezhető mértékét úgy állapíthatná meg, hogy az személyenként legfeljebb egy hektár nagyságú lenne. A kijelölt övezetekben sem a tulajdonjog, sem pedig a haszonbérlet, vagy más földhasználat megszerzéséhez nem szükséges hatósági engedély. Az itt megszerzett földtulajdont és földhasználatot a kijelölt övezethez nem tartozó mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának, illetve megállapodással megszerezhető haszonélvezeti-jogának mértéke meghatározásakor figyelmen kívül kell hagyni. A kijelölt övezetekben lévő földeknél a Javaslat az övezethez nem tartozó földekre vonatkozó általános szabályoktól eltérően rendezi az elővásárlási és az elő-haszonbérleti jog gyakorlását is.

A 8. §-hoz

A Javaslát alapgondolata szerint a törvénynek az Európai Unióhoz tartozó, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes, továbbá a nemzeti elbánást megkövetelő két-, illetve többoldalú nemzetközi szerződésben részes államok földművesei tekintetében a nemzeti elbánás alapján kell felépülnie. A nemzeti elven való különbségtételt (szerzési tilalmat) ugyanakkor azokkal a külföldi tagállamokkal szemben érvényesíteni lehet, amelyek a magyar állampolgárokkal és jogi személyekkel szemben nemzeti elvű megkülönböztetést alkalmaznak, illetve kívül esnek az EU, az EGT, és a nemzeti elbánás biztosítását előíró nemzetközi szerződésekben részes államok körén.

Mivel az új földtörvény hatálybalépése egybeesik egyrészt a közösségi tagállamok földműveseinek földszerzése előtti sorompók feloldásának kényszerével, másrészt a hazai birtokstruktúra átalakításával, ezért a magyar szabályozást a földviszonyokat átfogóan és szigorú módon szabályozó rendszerbe kell belehelyezni. Ezzel függ össze, hogy a Javaslát

- meghatározott kivételekkel a jogi személyek és a jogi személyiség nélküli szervezetek földszerzését nem teszi lehetővé. A tilalom alapvető birtokpolitikai célok szolgálatában álló indokok alapján tesz megkülönböztetést a földszerzési jogosultságok között. Nevezetesen, cél a tőkeerős társaságok lehető távol tartásával a nagybirtok jellegű mezőgazdasági üzemek kialakulásának megakadályozása, a családi gazdaságok és más középirtokok földalapjának erősítése, a potenciális földvásárlók közötti versenyfeltételek kiegyenlítése révén,

- a földművesek és más természetes személyek között a földszerzési lehetőség szempontjából különböztet, ami elsősorban a gazdasági tevékenységük birtokpolitikai megítélésére épül. A földműves fogalmában ez a birtokpolitikai megítélés jut kifejezésre. A földműves ténylegesen mezőgazdasági termelést folytat, amellet, hogy e tevékenység végzésére szakmailag is felkészült. A földművesnek nem minősülő természetes személynek az önkormányzat által kijelölt övezetekben van lehetősége földszerzésre,

- a földtulajdon és földhasználati jog szerzésére irányuló közvetlen tilalmakat az állami szuverenitás nemzetközi szerződésekkel összhangban álló eseteire is deklarálja. A Javaslát szerint külföldi állam, annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szervei, nem szerezhethének mező-, illetve erdőgazdasági földet. Megjegyzendő, hogy e tekintetben külföldi állam: a magyar államon kívül valamennyi más állam, ideértve az Európai Unió tagállamát, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államot, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államot is. A tilalmak betartása egyébként a hatósági engedélyezésre tartozó vizsgálat tárgyát képezi.

A 9–10. §-hoz

A Javaslát lényegében megismétli a hatályos termőföldtörvény rendelkezését, amely azt a lehetőséget hivatott kizárni, hogy földcsere címén földtulajdon fejében pl. tűzifa, kínai váza stb. cseréljen gazdát. Egy ilyen lehetőség a szerzési korlátozások kijátszására lenne alkalmas.

A 11. §-hoz

A Javaslat szerint meghatározott jogcímenek, azaz tartási-, gondozási-, öröklési szerződéssel csak közeli hozzátartozók [Ptk. 685. §. b.) pont] és egyházi jogi személy szerezhethetnek földtulajdont. A közeli hozzátartozónak nem kell földművesnek lennie, akkor sem, ha a szerzés az önkormányzat által kijelölt övezeten kívüli földet érint. A szabályozást a felsorolt jogcímen kötött megállapodások bizalmi jellege indokolja.

Ajándékozás és csere jogcímén bárhol fekvő földet közeli hozzátartozók [Ptk. 685. §. b.) pont], egyházi jogi személy, továbbá a község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata és a magyar állam javára is át lehet ruházni. Itt valójában kettős kivételről van szó. Egyrészt a megajándékozott nemcsak földműves lehet, amennyiben az ajándékozó közeli hozzátartozója, másrészt meghatározott jogi személyek ezen a jogcímen mentesek az általános szerzési tilalom alól.

A Javaslat az általános szerzési tilalmak alóli mentességet fogalmaz meg az erdőbirtokossági társulat földművesnek nem minősülő tagját, továbbá földművesnek nem minősülő hegyközségi tag szőlőtulajdonost érintően.

A monopóliumok kialakulásának megakadályozása érdekében a Javaslat személyenként 300 hektár nagyságban korlátozza a közeli hozzátartozók által tartási, gondozási, öröklési szerződéssel, cserével és ajándékozás útján megszerezhető földtulajdon. Egyidejűleg 500 hektárban maximálja adott településen belül az azonos közeli hozzátartozói kör által megszerezhető mértéket.

A 12. §-hoz

A Javaslat a birtok maximumokat új rendszerben szabályozza, egyrészt csak területben határozza meg, másrészt a tulajdonban és használatban álló összes földre kiterjeszti. A Javaslat különböző – minimális és maximált – birtokméreteket rendel a földművesek eltérő kategóriáihoz. A Javaslat kiemelt birtokméretként szabályozza a családi gazdaságokhoz tartozó földbirtokot, amely maximum 500 hektár mértéket érhet el. Ugyanakkor minimális birtokméretet is meghatároz oly módon, hogy a gazdálkodó család tagjai tulajdonában, továbbá bármilyen jogcímen használatában álló föld önálló elidegenítése nem engedélyezhető, ha ennek következtében a családi gazdaság használatában álló föld 50 hektár alá csökkenne. A birtok-képzés helyi kötöttségét is érvényesíti a Javaslat azzal, hogy a birtokközpont szerinti település közigazgatási határától számított legfeljebb 20 km távolságig szerezhető meg a földtulajdon és használati jog. A Javaslat kivételeket is meghatároz.

Újszerű a szabályozásban az is, hogy a földműves szerzési jogosultságát meghatározott nagyságú földterületek esetében szakképzettséghez és mezőgazdasági gyakorlat igazolásához köti.

A 13–15. §-hoz

A Javaslát újraszabályozza a természetes személyek közeli hozzátartozóira vonatkozó ún. családi birtokmaximumot, országos szinten 1200 hektárban meghatározva. Bevonja ebbe a gazdasági társaságban minősített befolyással rendelkező földművesre jutó elméleti tulajdoni mértéket is a társaság földjeiből, az őt megillető tagsági jogokon keresztül. A javaslat az összeszámitási szabályok alkalmazásának megkönnyítése céljából technikai rendelkezéseket állapít meg.

A 16. §-hoz

A törvényjavaslát alkotmányjogi megfontolásból fenntartja a hatályos földtörvénynek a korábban megszerzett tulajdonjogra vonatkozó szabályozását a meglévő földtulajdon cseréje, a kisajátított helyébe lépő másik föld megszerzése, a tulajdonközösségek megszüntetésének eseteire. A gazdasági társaságok és szervezetek, mint jogi személyek jogutódai kivételesen, a szervezeti változással összefüggésben (szétválás, kiválás) a már meglévő földtulajdont megszerezhetik.

17. §-hoz

A Javaslát szerint az új törvényben a föld termelési tényező funkciója mellett fontos szerepet kapna annak természeti erőforrás jellege is. Ennek keretében szerzési feltételként rögzülne a mezőgazdasági földhasznosítási kötelezettség vállalása, amely rendeltetésszerű termelési kötelezettséggel, továbbá az agrár környezetvédelmi kötelezettségek betartásával járna. Az új törvény csak a szükséges mértékben tolerálná a föld művelésből való kivonását, a föld más célú használatát, a talajvédelmi kötelezettségek megsértését.

A 18–20. §-hoz

A Javaslát fenntartja, de egyúttal kibővíti a tulajdon-átruházásra és a föld hasznóbérletére vonatkozó szerződések nyilvánosságra hozatalának a kötelezettségét. A Tft., a hatályos földtörvény a tulajdonjog, hasznóbérleti jog forgalmánál az elővásárlási-, illetve az elő-hasznóbérleti jog gyakorlására jogosultak jelentkezése érdekében rendeli el a szerződések nyilvánosságra hozatalát a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kihelyezéssel. A Javaslát a föld tulajdonának és bármilyen jogcímre alapozott használatának megszerzésére vonatkozó jogügyletek nyilvánosságra hozatali kötelezettségét írja elő az engedélyezési rendszer eszközeként. A nyilvánosság fóruma továbbra is a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblája, a helyi jegyző a szerződő felek által elfogadott vételi, hasznóbérleti ajánlatokat ott hozná a széles nyilvánosságon keresztül az érintettek tudtára. A nyilvánosságra hozott szerződésekről egyidejűleg a helyi földbizottság is külön értesül és ennek alapján

véleményezési jogkört gyakorolhat. A Javaslat a nyilvánosságra hozatal részletes, technikai szabályait is megállapítja.

A 21. §-hoz

A spekulációs célú földszerzések megakadályozása, külön törvényben megfogalmazott birtokpolitikai valamint a mezőgazdasági területfejlesztési célok megvalósítása végett és e célokhoz kötötten a Javaslat szerint az NFA különleges felhatalmazást kap az állami tulajdonba vétel kezdeményezésére.

A 22. §-hoz

A Javaslat a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre, ideértve a települések kijelölt zónáiban lévő földet is, fenntartja, hogy a magyar államnak a forgalmi ügyletekben minden jogosultat megelőző elővásárlási jogosultsága van. A Javaslat szerint az elővásárlásra jogosultak csak abban az esetben élhetnek ezzel a jogukkal, ha az NFA a magyar állam nevében nem él az elővásárlási joggal.

A 23–24. §-hoz

A Javaslat szerinti elővásárlási jogok egyebekben kifejezésre juttatják, hogy ez a jogosultság is elsősorban a tényleges mezőgazdasági tevékenység folytatásához kötődik. Az elővásárlásra jogosult földműveseket a Javaslat főbb csoportokba rendezve (rangsor), azon belül az egyes földművesek egymásutániségát (ranghelyét) az általuk végzett mezőgazdasági tevékenység birtokpolitikai szempontú értékelése, a birtok-összevonási cél megvalósíthatósága, a vevő személyét érintő, továbbá egyéb szempontok alapján a következő elsőbbségek szerint állapítja meg:

a) kiemelt tevékenységek (állattenyésztő telep működtetése, állattenyésztésre irányuló szerződéses kötelezettség vállalása, integrált termelést és feldolgozást megvalósító gazdaság működtetése, hungarikum termékek előállítás, egyedi agrár-környezetvédelmi termelési mód folytatása).

b) birtok-összevonási célú szerzés megvalósításának lehetősége (5-20 km-en belüli üzem-kiegészítő földszerzés, üzemalapító földszerzés, tanyagazdaság földigénye).

c) a szerző személyére tekintettel érvényesülő megkülönböztetés (családi gazdaságot működtető volt haszonbérelő, feles bérelő, szívességi földhasználó, ennek hiányában, helyben lakó családi gazdálkodó, családi gazdaságból kiváló fiatal gazda), munkanélküliséggel sújtott térségekben legalább egy éve foglalkoztatást megvalósító, illetve legalább öt évre ilyen foglalkoztatást vállaló más földműves, helyben székhellyel bíró agrárkutató-, illetve kísérleti intézet.

d) a helyben lakó volt haszonbérő, feles bérő, szivességi földhasználó, őstermelő, önfoglalkoztató egyéni vállalkozó.

Az elővásárlási jogok sorrendjében a fiatal pályakezdő földműves elővásárlási joga részére a Javaslat kedvező helyet biztosít.

A Javaslat dologösszességet képező több föld, illetve hozzájuk tartozó felszerelés egységes vételáron történő elidegenítése esetére az elővásárlási jog gyakorlásának módját az elfogadott ajánlatnak a dologösszesség egészére kiterjeszti.

A 25. §-hoz

1. A Javaslat a földtulajdon átruházására irányuló megállapodások engedélyezésének megtagadásával kapcsolatos eseteket előbb szabályozza, mint az engedélyezés lehetséges eseteit. Ennek oka, hogy ez utóbbiak teljes körű felsorolása nem lehetséges. Valójában az engedélyezés önálló aktusként csak akkor jut kifejezésre az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában, ha sem elővásárlásra jogosultak, sem vételi szándékkal jelentkezők nincsenek, és nincs ok az engedélyezésre benyújtott megállapodásnak megtagadására sem. Ez az eset az, amikor a szerződést „egy az egyben” úgy engedélyezik, ahogyan azt engedélyezésre benyújtották.

A Javaslat taxatív felsorolást ad arra vonatkozóan, amikor a jogügylet nem engedélyezhető, felsorolja azokat az eseteket is, amelyek körében az illetékes mezőgazdasági szerv mérlegelheti az engedélyezés, illetve a megtagadás mellett és ellen szóló érveket. Ez utóbbi esetben jelentősége van a helyi földbizottság véleményének.

2. Az engedélyezés megtagadásának a Javaslat szerinti esetei teszik kézzelfoghatóvá, hogy a jogügyletek előzetes hatósági engedélyezése miért nem mellőzhető. A hatósági engedélyezés megtagadásának esetei rávilágítanak: a jóváhagyás megtagadásra okot adó körülmények felderítésére nem alkalmas az ingatlan-nyilvántartási eljárás, amely jelenleg a semmis szerződések egyedüli szűrője. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban, eleve csak az okiratok ún. nyilvánvaló, egyszerű rátekinetéssel megállapítható érvénytelenségét lehet vizsgálni, a megállapodások "háttérét" nem. Az ún. zsebszerződések viszont éppen nem tartoznak a nyilvánvalóan érvénytelen okiratok közé, hiszen az a lényegük, hogy az érvénytelen megállapodást egy érvényes okirattal leplezik. Az adásvételi szerződések hatósági engedélyezésre felhatalmazott szervnek viszont a tanúk meghallgatásától kezdve minden elképzelhető eszköz a rendelkezésére áll az esetleges érvénytelenség felderítésére. Ez lenne az egyik feladata.

Ugyanakkor a Javaslat a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás szűrő szerepét sem mellőzi. Ennek a szűrő szerepnek mindazon jogügyletek vonatkozásában megmarad a jelentősége, amelyeket nem kell az illetékes mezőgazdasági hatósággal előzetesen engedélyeztetni. Az engedélyeztetési kötelezettség alá nem tartozó jogügyletek először az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során találkoznak

hatósággal. A szerződésnek a már említett, esetleges nyilvánvaló érvénytelenségét az ingatlan-nyilvántartási hatóság sem hagyhatja szó nélkül. (Lásd a Javaslat VI. fejezetét)

A 26–27. §-hoz

A Javaslat szerint, ha az NFA nem él az elővásárlási joggal, és az engedélyezés megtagadása sem indokolt, a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági szerv a vételi szándékukat jelző földműveseket elővásárlásra jogosultként rangsorolja. Ennek eredményeként kijelöli azt az elővásárlásra jogosultat, aki szerződésben a vételi ajánlatot tevő személy helyébe lép., Ennek az a feltétele a jelentkező, vagy a jelentkezők feleljenek a 24. § (2)–(6) bekezdése szerinti feltételeknek.

Ha a jelentkezők elővásárlásra jogosultnak nem tekinthetők, a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági szerv a helyi földbizottság véleményére is figyelemmel, a vételi szándékkal jelentkezők közül, mint elővásárlásra ugyan nem jogosult, de a földre igényt tartó földművesek közül kijelöli a vevőt. A Javaslat ezt vásárlási jog gyakorlásának nevezi. Lényeges, hogy a vásárlási jog gyakorlására az eredeti szerződési ajánlat feltételei szerint lehetséges (eredeti vételáron stb.).

A Javaslat meghatározott feltételek mellett lehetővé teszi az engedély megtagadásával érintett szerződést az eladó az elutasító jogerős határozat közlésétől számított hat hónap elteltével más földművessel újra megkösse és azt a szerződés ismételt közzétételének mellőzésével közvetlenül az engedélyező hatóságnak benyújtsa. Az elutasító jogerős határozat közlésétől számított egy év elteltével az eladó a földet a magyar államnak is felajánlhatja.

A 28. §-hoz

A Javaslat szerinti rendelkezéseket, amelyek a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkoznak, a mezőgazdasági üzemekről szóló szabályozás teheti teljessé, amely az említett földeket már nem önmagában, hanem a hozzájuk tartozó mezőgazdasági felszereléssel egységes dologként vonhatja be a szabályozása körébe.

A 29–30. §-hoz

A Javaslat a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére a Ptk.-nak a mezőgazdasági földterület haszonbérletére vonatkozó szabályain túlmenő, eltérő rendelkezéseket állapít meg. Az eltérő szabályozásra Ptk. felhatalmazása alapján van lehetőség. A törvény nem zárja ki, hogy külön törvényben a haszonbérlet más – pl. forgalomképes – formája is szabályozást nyerjen, de ezt ebben a törvényben nem teszi lehetővé.

A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére elsősorban a Javaslatban foglalt szabályok az irányadók. A Ptk.-nak a mezőgazdasági földterület haszonbérletére vonatkozó rendelkezései a földek haszonbérletére csak akkor vehetők figyelembe, ha a Javaslat az adott kérdést a Ptk.-tól eltérően nem rendezi. A Ptk.-nak a mezőgazdasági földterület haszonbérletére vonatkozó szabályait ugyanakkor a mező-erdőgazdasági hasznosítású földnek

nem minősülő más földek haszonbérletére alkalmazni kell.

A Javaslat a törvénynek a haszonbérletre megszerzésének feltételeire, a megszerzhető területnagyságra és időtartamra vonatkozó a feles bérlet, részesművelés, szívésségi földhasználat, haszonkölcsön és lízing szerződésekre is kiterjeszti.

A Javaslat a szabályozott földhasználati jogok körébe bevonja a lízingügyleteket is azért, hogy a törvény közjogi korlátozásait azokra is kiterjessze. A szerzési korlátozások érvényesítése érdekében a Javaslat azt az alapvető rendelkezést tartalmazza, hogy az új törvény által meghatározott földhasználati jogcímeknek megfelelő tartalommal megkötött megállapodásokra azok megnevezésétől függetlenül a törvény rendelkezéseit alkalmazni kell. Ezek közül ki kell emelni a hatósági engedélyezési rendszert. A javaslat az engedélyezés alóli kivételeket is meghatározza szívésségi földhasználat és a haszonkölcsönnek minősülő földhasználat megszerzéséhez, továbbá a települési önkormányzatok által kijelölt speciális övezetekben megkötött haszonbérleti, feles bérleti, részesművelési szerződések esetén.

A Javaslat a hatályos földtörvényhez képest új szabályozást ad a részesművelésre alkalmazandó szubszidiárius jogszabályra.

A 31. §-hoz

A Javaslat a művelésre való készség és képesség hiánya okából, a földspekuláció megakadályozása végett főszabályként kizárja a földhasználati jogok megszerzésére jogosultak köréből a mezőgazdasági termelést nem folytató személyeket. Ez a szabályozási mód összhangban áll a törvény által elrendelt földhasznosítási kötelezettséggel, és a törvénynek az alhaszonbérletbe adástörvényi tilalmára vonatkozó szabályaival.

A Javaslat a tilalom alól adott kivételeket egyfelől az un. hobby telkekre, a kisebb területű személyes földhasználatok céljára adott egy hektárnál kisebb földekre, másfelől szociális földhasználatok földigénye biztosítására, továbbá egyes jogi személyeknek kiemelt fontosságú közérdekű (pl. szociális foglalkoztatási) célok megvalósítására engedi meg.

A 32–36. §-hoz

A Javaslat eltérő szerzési és birtokmaximumot határoz meg a földművesek, illetve a mezőgazdasági termelőnek minősülő gazdálkodó szervezetek, a társas vállalkozások számára, azoknak a termelésben és piaci forgalomban, az áruexportban betöltött meghatározó szerepe, tőkeellátottsága, foglalkoztatási képessége alapján.

Az elsősorban a személyes munkavégzésen alapuló mezőgazdasági termelést megvalósító kis és közepes birtokokat működtető földművesek körében az új törvény a földhasználati jogok oldaláról is fenntartja az összevont szerzési és birtokmaximumokat.

A mezőgazdasági termelőnek minősülő jogi személyek körében – a hosszú idő alatt kialakult és stabilizálódott üzemszerkezet korrekciókkal való fenntartása mellett – az új törvény több feltétel mellett megengedi a nagyobb birtokok fennmaradását, és a törvényben meghatározott birtokméretekig terjedően földhasználati jogaik megújítását, új birtokok kialakulását. A

Javaslat a földszerzés megengedett legnagyobb mértékét fokozatosan bővítve, a foglalkoztatási képesség, az üzemvezetőre előírt különös szakmai és képzettségi feltételekhez is köti.

A földszerzéseken alapuló birtokméretek kialakításánál alapvető követelmény a birtoktagképzési szempont is, így elsősorban a székhely, telephely, tanya, települési határ körül meghatározott távolságon belül elhelyezkedő földekre terjednek ki a kedvezményes szabályok. A kedvezményezett távolságon kívüli földekre használati jogának megszerzésére a kiemelt birtokpolitikai célok megvalósítása, továbbá a kényszerhasznosításban való részvétel teremt elsősorban lehetőséget.

A földszerzési szabályok kiegészülnek további kikötésekkel, így az egyes meghatározott nagyságú földbirtokméretekhez a törvény az üzemvezető személyére szabott szakképzettség és üzemi gyakorlat egyre magasabb szintjét követeli meg. Ennek a közigazgatási feltételnek ésszerű oka van, amelyet a talaj, víz- élőhelyvédelem és az élelmiszerláncbiztonság követelményei alapoznak meg.

A 37. §-hoz

A Javaslat a haszonbérlet időtartamának meghatározását a felek megállapodására hagyja azzal, hogy a haszonbérlet termelési biztonságának védelme érdekében a felek szerződéskötési szabadságát törvényileg megállapított minimális és leghosszabb határidő között biztosítja. A Javaslatból következően a haszonbérleti szerződés 5 és 20 között bármilyen határidőre szólhat. Lehet ezen belül határozott és határozatlan idejű is. A határozatlan időtartam annyit jelent, hogy az 5. és 20. év között bármelyik gazdasági év végén megszüntethető. A különös művelési ágak esetén a főszabálytól való eltérésnek, és a hosszabb használati idő meghatározásának a bérlet termelési biztonságának védelmében határozható meg.

A 38. §-hoz

A Javaslat haszonbérleti díj megállapítását a felek szerződéskötési szabadsága keretében hagyja, nem állapít meg a szerződést kötő feleket korlátozó minimális, illetve maximált haszonbérleti díjakat, de törvényi szinten nem teszi kötelezővé, nem is tiltja meg – pl szakmai szervezetek, köztisztviselők számára – haszonbérleti díjak irányárként való kiadását, nem szabályozza annak megállapítása módját, területi és időbeli hatályát, szakmai és egyéb feltételeit, a felekre kötelező hatályát.

A Javaslat közjogi beavatkozásként a haszonbér megfizetésének esedékességét írja elő a felekre kötelező hatállyal, főszabályként a gazdasági év végén, ettől – bármely okból bekövetkező – eltérő esetre a legkésőbb a naptári év végére. A gyakorlatban kialakult egyes visszaélészerű magatartások megelőzése érdekében, a bérbeadó jogérvényesítése biztosítására az eltérő megállapodás lehetőségét a törvény a bérbeadó jövedelembiztonsága érvényesítése

végett szabályozza. Ennek megfelelően a Javaslát kibővíti a haszonbér, mint követelés járulékos dologi fedezeti tárgyait.

A 39. §-hoz

A Javaslát a haszonbérleti díj mérséklésének, illetve elengedésének törvényi szabályait a felek védelemre érdemes érdekeinek kiegyensúlyozott mérlegelése alapján határozza meg. Díjmérséklésre a haszonbérlő ügykörén kívül beálló természeti erők okozta hozam-érték csökkenés szolgálhat, a díj mérséklése ezzel arányos lehet. Teljes díjelengedés csak akkor lehetséges, ha a bérlő nem részesül uniós vagy állami forrásból mezőgazdasági támogatásban.

Ha a bérlő nem jogosult támogatásra, akkor az elemi csapás okozta kár címén a haszonbérlőt legalább ilyen arányú haszonbérfizetési kedvezményre jogosítja.

A 40–42. §-hoz

A Javaslát a haszonbérbeadó részére a polgári törvénykönyvben meghatározott azonnali hatályú felmondási okokon túlmenő további felmondási okokat állapít meg.

A földműves haszonbérlőt megillető azonnali hatályú felmondási okok köre is bővül a haszonbérlő oldalán bekövetkezett olyan sajnálatos családi körülmények esetére, amelyek következtében már nem várható el a haszonbérlőtől a haszonbérleti jogviszony folytatása. A haszonbérlőt továbbra is megilleti az a jog, hogy ilyen helyzetben a haszonbérbeadó hozzájárulásával kijelölje azt a magánszemélyt, aki helyette a haszonbérleti jogviszonyt folytatja.

A Javaslát a Ptk. haszonbérleti szabályaihoz képest egyedi szerződés megszűnési okokat is megjelöl.

A Javaslát a haszonbérleti szerződés megszűnésének esetére a haszonbérelt dolog visszaadásáról rendelkező Ptk. szerinti szabályt a mezőgazdasági termelés érdekében végzett beruházások értékének elszámolásával és a bérlő által létesített berendezések, felszerelések elvitelével kapcsolatos szabályokkal bővíti.

A 43. §-hoz

A Javaslát általános keretszabályként fenntartja a hatályos szabályozás szerinti elő-haszonbérleti jogi rangsort, így az államnak a hatályos szabályozás szerinti a birtokpolitikai célokhoz kötött minden más jogosultat megelőző elő-haszonbérleti jogát. A Javaslát az elő-haszonbérleti jogosultak keretrangsorába új elemként beépíti a pályakezdő fiatal földműves elő-haszonbérleti jogát is. Az általános elő-haszonbérleti jogi rangsorkeretet kiterjedt, a haszonbérelhető földek művelési ága szerint is különböző részletező szabályokkal tölti ki. Ennek során az egyes jogosultak ranghelyét az általuk végzett mezőgazdasági tevékenység birtokpolitikai szempontú értékelése, a birtok-összevonási cél megvalósíthatósága, a haszonbérlő személyét érintő, továbbá egyéb birtokpolitikai szempontok alapján állapítja meg.

A Javaslat új elemként, a mezőgazdasági üzemek, birtokok egységének megőrzése érdekében, a mezőgazdasági termelés zavartalansága, rendeltetésszerű joggyakorlás kikényszerítése céljából szabályozza a dologösszességet képező több föld, illetve hozzájuk tartozó felszerelés egységes haszonbérleti díj ellenében történő haszonbérbeadása esetére az elő-haszonbérleti jog gyakorlását. Ilyen esetben az elő-haszonbérleti jog gyakorlásának a dologösszesség egészére ki kell terjednie.

A 44. §-hoz

A javaslat a földhasznosítási kötelezettségvállalási nyilatkozatot, mint szerzési feltételt a tulajdonjogszerzés feltételein túl kiterjeszti a földhasználati jogok megszerzésére is. Ennek keretében szerzési feltételként rögzül a mezőgazdasági földhasznosítási kötelezettség vállalása, amely rendeltetésszerű termelési kötelezettséggel, az agrár-környezetvédelmi kötelezettségek betartásával jár. Az új törvény csak a szükséges mértékben tolerálja a föld művelésből való kivonását, a föld más célú használatát, a talajvédelmi kötelezettségek megsértését. A kötelezettségvállalási nyilatkozatok biztosítékeként nagyobb területű földek használatba vételéhez megköveteli a mezőgazdasági szakképzettség és gyakorlati idő igazolását is.

A 45–46. §-hoz

A Javaslat a haszonbérleti megállapodások kötelező hatósági engedélyezés alá vonása okából elrendeli a haszonbérleti szerződések, és azok módosításának bejelentési kötelezettségét. A bejelentést az engedélyező hatóság, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv felé kell megtenni. A bejelentést követően kerül sor a szerződések nyilvánosságra hozatalára, amely a megkötött szerződések hirdetményi úton közlését jelenti, egyúttal az elő-haszonbérleti jog gyakorlására való felhívást is magában foglalja. A Javaslat megjelöli azokat a kivételes helyzeteket, amikor nem kell bejelenteni a megkötött szerződéseket jóváhagyásra. A bejelentési kötelezettség hiánya nem jelenti a szerződés nyilvánosságra hozatala alóli kivételt, mivel az elő-haszonbérleti jogok – törvény eltérő rendelkezése hiányában, mint pl. a kényszerhasznosítás – fenn állnak ebben az esetben is.

A Javaslat a szükséges mértékben szabályozza a bejelentési kötelezettség elmulasztásának esetén az engedélyező hatóság feladatkörét és hatáskörét, a mulasztáshoz kötődő fokozatosság elvén felépülő szankciórendszert. A Javaslat értelemszerűen kiveszi a törvény hatály alól a bejelentési, nyilvánosságra hozatali, hatósági engedélyezési kötelezettsége alól a szankcióként alkalmazott kényszerhasznosításba vétellel járó használati megállapodást.

A 47. §-hoz

A szerződést kötők élhetnek azzal a jogukkal, hogy a hatóságtól kérik a nyilatkozatot arról, hogy szerződésük nem esik hatósági engedélyezési kötelezettség alá.

A 48. §-hoz

A Javaslát a törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzatok által kijelölt övezetekben hatósági engedélyezési kötelezettség alá egyébként nem tartozó jogügyletekre fenn tartja a hatályos termőföldtörvény végrehajtási rendeletében az elő-haszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok közül azokat, amelyek törvényi szintű szabályozást igényelnek.

A 49–50. § -hoz

A Javaslát a haszonbérleti szerződés közzétételével, azaz nyilvánosságra hozatalával kapcsolatban a település jegyzőjének feladatait részletezi. A jegyző haszonbérbe adó és a haszonbérelő által aláírt szerződést legkésőbb a szerződés hirdetményi közzétételével egyidejűleg továbbítja a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére. Az itt szabályozott esetekben, mivel nem a 7. § szerint kijelölt övezetekben lévő földekről van szó, egyfelől a helyi földbizottság is gyakorolhatja a véleményezési jogát, másfelől pedig a jegyző feladatai hasonlóak ahhoz, mint amikor zónához nem tartozó földek tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban kell eljárnia, az elővásárlási, illetve a vételi szándékok „összegyűjtése” során. Ez fejeződik ki abban, hogy a haszonbérleti szerződés közzétételének ideje alatt a haszonbérbe adásra kerülő földre vonatkozóan a jegyzőnél előhaszonbérletre nem jogosultak részéről is haszonbérbe vételi igények jelenthetők be. Erre a szerződés közzétételéről szóló hirdetményben utalni kell.

A Javaslát szerint a jegyző által megküldött haszonbérleti szerződésre az NFA harminc napon belül nyilatkozik arról, hogy a magyar államot megillető elő-haszonbérleti joggal az állam nevében élni kíván-e. Ez az eljárási aktus a 7. § szerint kijelölt zónában lévő mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földekre kötött haszonbérleti szerződésekre is vonatkozik. Az NFA válaszáról azonban a jegyző már nem értesül. Az NFA a szerződés kézhezvétele után már csak a haszonbérbe adóval, illetve az engedélyezésre illetékes mezőgazdasági szervvel van kapcsolatban.

Az 51. §-hoz

1. A Javaslát szerint a földhaszonbérleti szerződés engedélyezése kapcsán – hasonlóan a földtulajdonjog-szerzéshez – a hatósági engedélyezési rendszer két elemből áll össze:

- a megállapodásra vonatkozó engedély kötelező megtagadásának eseteiből;

- a mérlegelésen alapuló engedélyezés és elutasítás eseteiből.

2. Az engedély kötelező megtagadásának esetei a Javaslát által meghatározott konkrét szerzési előfeltételek valamelyikébe ütköznek, emiatt a szerződés, engedélyezése esetén, a törvénybe ütköző tartalommal jönne létre.

Nehezebb kérdés az engedély megtagadásának a hatóság mérlegelésre utalt eseteinek az eldöntése. Az ésszerűtlen birtokszerkezetet, a birtokegységet megszüntető haszonbérlet megítéléséhez ugyanis nem a jogszerző, hanem a haszonbérbe adás környezetének, a kapcsolódó birtokviszonyoknak az ismerete szükséges. Nincs akadálya annak, hogy kétség esetén a helyi földhasznosítási bizottság véleményét megerősítésként segítségül hívják.

3. A Javaslát szerint, ha a haszonbérleti szerződés engedélyezését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta, e jogviszony folytatásaként a haszonbérleti szerződésben lévő földekre elő-haszonbérleti jog nem gyakorolható, illetve azokra haszonbérelő sem jelölhető ki. Itt ugyanis arról van szó, hogy eleve jogszabálysértő haszonbérleti szerződés engedélyezését kérték. A jogszabálysértő megállapodásba pedig a haszonbérelőként szerződést kötő személy helyébe akár előhaszonbérelőként akár kijelölt haszonbérelőként belépni jogilag lehetetlen.

Az 52–53. §-hoz

A Javaslát szerint, ha az NFA nem él az államot megillető elő-haszonbérleti joggal, és az engedélyezés megtagadása sem indokolt, a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági szerv a jelentkezők közül kijelöli azt az előhaszonbérletre jogosultat, aki szerződésben a haszonbérleti ajánlatot tevő személy helyébe lép. Ennek az a feltétele a jelentkező, vagy a jelentkezők feleljenek a 43. § (4) bekezdése szerinti feltételeknek.

Kijelölhető előhaszonbérelő hiányában az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérelő kijelölési jogosultságát gyakorolhatja. Ez a további eljárás lényegében megegyezik a vásárlásra jogosultak kijelölésével, amelyre elővásárlásra jogosultak hiányában van szükség, illetve lehetőség.

A Javaslát meghatározott feltételek mellett lehetővé teszi, hogy az engedély megtagadásával érintett haszonbérleti szerződést a haszonbérbe adó az elutasító jogerős határozat közlésétől számított hat hónap elteltével, más földművessel újra megkösse és azt a szerződés ismételt közzétételének mellőzésével közvetlenül az engedélyező hatóságnak benyújtsa. Az elutasító jogerős határozat közlésétől számított egy év elteltével a haszonbérbe adó a földet az NFA útján a magyar államnak használatra felajánlhatja.

Az 54. §-hoz

A Javaslát újszerű módon, nemcsak a haszonbérleti szerződés megkötését, hanem a már engedélyezett haszonbérleti szerződés egyes elemeinek utólagos módosítását is bejelentési

kötelezettség, illetve további engedélyeztetés alá vonja. Ezzel a Javaslat a földhaszonbérlet terén fennálló korlátozások kijátszásának lehetőségét kívánja megszüntetni. Bejelentési kötelezettség alá tartozik a haszonbérelt földek körének, a haszonbérleti időnek, és a haszonbérleti díjnak az utólagos megváltoztatása. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a korábbi haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás módosítása ellen az erre vonatkozó bejelentés beérkezésétől számított harminc napon belül emelhet kifogást. A Javaslat az ilyenkor szükséges eljárás részleteit meghatározza.

Az 55. §-hoz

A Javaslat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés engedélyezésének megtagadására harminc napot biztosít. Ha harminc nap alatt nem intézkedik, a haszonbérleti szerződést engedélyezettnek kell tekinteni. A szerződés engedélyezésének megtagadása esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződő feleket bírság kilátásba helyezésével felszólítja a szerződéskötés előtti állapot, vagyis az eredeti birtokviszonyok helyreállítására.

A Javaslat meghatározza a bírság mértékét, a felek egyetemleges felelősségét a bírság megfizetésére, továbbá a bírság ismételt kiszabásának lehetőségét.

Az 56–60.§-hoz

A Javaslat a sajátos földhasználatok körében a hatályos törvény rendszerezése szerint szabályozza a feles bérletet, mint természetes haszonbérleti szerződést.

A szívésségi földhasználati szerződésre, mint ellenérték nélküli használatba adást tartalmazó szerződésre háttérjogszabályként a Ptk.-nak a haszonkölcsönre vonatkozó szabályai nyerne alkalmazást, egyebekben a törvénynek a haszonbérletre vonatkozó szabályait megfelelően alkalmazni kell.

A Javaslat a részes művelési szerződést a hatályos törvénytől eltérő módon szabályozza. A Javaslat eltérő szabályokat érvényesít a szerződéses felek belső jogviszonyaira, mivel a részesművelési szerződésben álló felek belső jogviszonyának tartalma egyértelműen eltér a többi sajátos földhasználati szerződéstől, az kooperációs szerződési jelleget is felmutat, ezért arra, a Ptk.-nak a polgári jogi társaságra vonatkozó szabályait rendeli alkalmazni. A törvény által a haszonbérletre alkalmazott korlátozó rendelkezések megfelelő alkalmazást nyerne. A közeli hozzátartozók által megkötött ilyen szerződésekre viszont, annak termelési közösséget, és önmagában az ezen alapuló teljes körű közös kockázatviselést jelentő jellege, továbbá termelői csoportot kialakító tartalma alapján, a haszonbérletre vonatkozó szabályokat nem engedi alkalmazni.

A javaslat új földhasználati formaként szabályozza a lízinget, amelyre teljes egészében kiterjeszti a törvénynek a haszonbérletre vonatkozó korlátozó rendelkezéseit. Erre tekintettel a

lízingbe adás meghosszabbítása, mint szerződés módosítás is hatósági engedélyköteles. Ugyanakkor a lízingbe vevő is rendelkezik elő-haszonbérleti, – ún operatív lízing esetén – elővásárlási joggal. A nyílt vagy zárt végű lízingszerződés csak tulajdonszerzésre jogosult személyek által köthető meg, hiszen a hatósági engedélyezés során dönteni kell a szerződés szerinti tulajdonszerzésnek a törvényessége tekintetében is. A Javaslat – a szerzési korlátozások kijátszásának megakadályozása érdekében – nem engedi meg a jövőbeni feltételekhez kötött tulajdonszerzést abban az esetben, ha a szerződés megkötése időpontjában a szerzés a törvény valamely rendelkezésébe ütközne.

A 61–63. §-hoz

A Javaslat a földhasználat körében a Ptk. szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseit, ideértve nyilvánvalóan pl. a túlépítésre vonatkozó szabályokat a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek esetében is megfelelően alkalmazni rendeli. A Javaslat a szomszédjogok körét ugyanakkor kifejezetten a mező-, erdőgazdasági földek használatával kapcsolatban bővíti is. Ebben a körbe tartozik az öntözési szolgálat alapítása az öntözővíznek a megfelelő helyre való eljuttatása érdekében. Ez azokat a szomszéd földhasználókat érinti, akiknek a földjén keresztül a víz átvezetését biztosítani kell.

A Javaslat lehetővé teszi, hogy a földhasználó a gomba, a vadgyümölcs, a virág, a gyógynövény, a nád, a sás, illetve az éti csiga gyűjtését, a réti halászatot, valamint az útpadka, az árokpart, a töltés stb. menti fű kaszálását a föld tulajdonosának engedélye nélkül térítés ellenében másnak átengedje. A külön törvényen alapuló haszonvételek (erdészeti, vadászati, méhészeti, halászati) jogszerű gyakorlását pedig a földhasználó az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás mellett tűrni köteles.

A szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítása során a vetéstervek egyeztetése a szomszédos földhasználók között.

A genetikai és növényvédelmi követelmények biztosítása céljából a kialakított zárt körzetben a zárt körzeten belüli tilalom, illetve korlátozás betartására, annak ellenőrzésére, a kötelezettséggel érintett földhasználó kártalanításának mértékére és módjára a külön jogszabály rendelkezései irányadóak.

A 64–75. §-hoz

1. A társadalmi – gazdasági rendszerváltozás időszakában, a földre vonatkozó tulajdoni viszonyok átalakítását eredményező eljárások, mint a kárpótlási célú földárverés, a termelőszövetkezeti közös földhasználatot megszüntető részarány tulajdonok kiadása, az állami gazdaságok átalakulása során az alkalmazottaknak az illetményföld helyébe lépő földtulajdon juttatása, szükségszerűen maguk után vonták új földrésztletek, parcellák keletkezését. Sajátosság, hogy ugyanazon személynek esetenként többféle jogcímen, földrajzilag több helyen keletkezhett földtulajdona. Ezeknek a földtulajdonoknak az összevonására ideális eszköz az általános birtokrendezés lehet. Az erre vonatkozó törvény egyelőre várat magára, törvénytervezet ugyan évekkel ezelőtt készült, de a szövetkezeti földek kiadásának folyamatát lassító jogorvoslatok, technikai jellegű problémák, a zsebszerződések

felderítésének folyamata miatt a tulajdoni viszonyok átláthatósága nem biztosított. A birtokrendezés költséges eljárás, annak előfeltételeit, a jogszerűnek tekintett birtokviszonyokat (az un. jogi állapotot) először rögzíteni kell. A jogszerű birtoklási helyzet megállapítása nélkül nincs olyan etalon, amelyhez a természetben kialakult földhasználatot viszonyítani lehetne a birtokrendezés lehetőségének és szükségességének felderítése érdekében.

A Javaslat ebben a helyzetben nem a kialakult birtoklási helyzet átfogó rendezését (birtokrendezést, tagosítást), hanem, egyelőre a kedvezőbb jövőbeni birtoklási helyzetet kialakításának elősegítését, a birtokösszevonást eredményező eljárásokat szabályozza. Ezek sorában a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere nem ismeretlen intézmény, azt a termőföldről szóló hatályos törvény honosította meg. Két változata, a hatósági szervezés nélkül, mintegy az érintett tulajdonosok önszerveződése révén megvalósított, illetve a hatóság szervezési segítségével lebonyolított földcsere. Ez utóbbi esetben sincs szó arról, hogy az eljáró hatóság határozatai keletkeztetnének, szüntetnének, állapítanának meg a földdel kapcsolatos jogosultságokat a résztvevő tulajdonosok javára. A tulajdoni viszonyok célszerű, a gazdaságosság követelményeit szem előtt tartó átrendezését az meghatározott területen, dűlőben, településrészen, adott földek között, mindig csak az érintett tulajdonosok megfelelő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratai eredményezhetik.

A Javaslat újdonságként meghonosítja a birtok-összevonási célú adásvételt, amelynek szigorú kritériumai az intézményhez kapcsolható ösztönzők (mint pl. a vagyonszerzési illeték és más kedvezmények), igénybevételenek visszaélésszerű gyakorlását hivatott megakadályozni, miközben célszerűbb birtokszerkezete, birtoktagok kialakulását eredményezi adásvétel útján.

A Javaslat az említett jogintézmények, eljárások részletekbe menő szabályozásával a jogalkalmazást segíti elő.

A 76–78. §-hoz

A Javaslat a hatályos törvényhez képest új intézményként szabályozza a kényszerhasznosítás intézményét, mint a földtulajdont, illetve földhasználati jogot szerző személyt terhelő legvégső és legsúlyosabb szankciót. A szankció része a spekulatív, csak tőkebefektetési célú földszerzések kizárására alkalmazott szabályoknak. A bevezetésre kerülő szankció a legközvetlenebb összefüggést mutatja a törvénynek a szerzést megelőző, szerzési feltételt képező földhasználati kötelezettségvállalásra irányuló nyilatkozattételi kötelezettségvállalásával. Ennek megsértése bekövetkezhet a hasznosítási kötelezettség elmulasztásával, a talaj-, víz-, élőhelyvédelmi kötelezettségek, a helyes mezőgazdálkodási gyakorlat szabályainak megsértésével. A földvédelmi törvényen alapuló földhasznosítási kötelezettség elmulasztásának felróható jellegét vélelmezni kell. A kényszerhasznosításba vételhez feltétlenül kapcsolódik egy a jövőbeni szerzésekre kiterjedő, meghatározott időre szóló szerzési tilalom, amelyet az engedélyező hatóság érvényesít a szerzővel szemben. Miután a Javaslat szerint a kényszerhasznosításba vételt elrendelő és a szerzési ügyleteket engedélyező hatóság ugyanaz, így csak informatikai technikai feltételeket kell megteremteni

ahhoz, hogy a szankció alkalmazható legyen az időben később, és más illetékességű hatóságnál benyújtott szerzési megállapodások esetén.

A 79–81. §-hoz

A Javaslat elvi élel rögzíti, hogy az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütköző szerződés semmis. Ez a tilalom alapozza meg, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának átruházására, illetve haszonbérbe adására vonatkozó megállapodás az említett okokból érvénytelen lehet egyfelől abban a körben, amikor a megállapodást egyébként nem kell az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek engedélyeznie. Ha a megállapodás illetékes mezőgazdasági szervnek engedélyeznie kellene, de az a Javaslat szerinti tilalmakba, vagy korlátozásokba ütköző megállapodást tartalmaz, normál esetben az engedély megtagadására kerül sor. Elméletileg azonban ebben a körben is előfordulhat hibás döntés, azaz a tilalmakba, vagy korlátozásokba ütköző megállapodás engedélyezése. Másfelől a semmisség ezekre az esetekre is megoldást kínál, mert a törvénybe ütköző módon engedélyezett szerződés semmisségére határidő nélkül lehet hivatkozni.

Az első esetben, amikor hatósági engedélyezés alá nem tartozó megállapodással kérik az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést, illetve a földhasználati nyilvántartásba vételt, és a megállapodás az e törvény szerinti szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el. Vagyis ezen a címen elutasítja a bejegyzés iránti kérelmet. A tulajdonjog, illetve használati jogának megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt ugyanakkor az ügyész pert indíthat.

A második esetben, amikor hatósági engedélyezés alá tartozó megállapodás alapján kérik az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést, illetve a földhasználati nyilvántartásba vételt, és a megállapodás az e törvény szerinti szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik, az ingatlanügyi hatóság az eljárás függőben tartása mellett megkeresi az ügyészt, ügyészi intézkedés megtétele iránt.

A Javaslat a 81. §-ban, az. un. zsebszerződések körébe tartozó megállapodások, és semmis szerződési kikötések érvénytelenségének megállapíthatóságára fenntartja azt a jogalapot, amelyet a termőföldről szóló hatályos törvény honosított meg. Ez lehetőséget teremt arra is, a meghatározott szerzési feltételek és korlátozások, tilalmak betartását az ingatlanügyi hatóság bevonásával az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrizze. A Javaslat az ellenőrzés során feltárt jogsértések következményeként különböző szankciók alkalmazását írja elő. A skála a pénzbírság akár ismételt kiszabásától, a jogsértéssel érintett mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld kényszerhasznosításán keresztül egészen annak kéyszerárverésen történő értékesítéséig vezet.

A 82–84. §-hoz

A Javaslat megismétli a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó szabályok közül azokat, amelyek törvényi szintű szabályozást igényelnek. A végrehajtási szabályok megállapítására felhatalmazást ad a mezőgazdaságért felelős miniszternek.

A 85. §-hoz

A Javaslat szerint a törvény a csatlakozási szerződés szerinti moratórium megszűntével, 2014. május 1-jén lépne hatályba. Rendelkezéseit a törvény hatályba lépése után indított hatósági- engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési, földhasználati nyilvántartásba vételi eljárásokban kell alkalmazni.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az ingatlanügyi hatóságnál a hatálybalépés előtt benyújtott kérelemmel megindított bejegyzési eljárásokat még a Tft., a hatályon kívül helyezésre kerülő termőföldtörvény rendelkezései szerint kell befejezni. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél – lévén, hogy e törvény alapján keletkezett, újonnan kapott hatósági jogkörről van szó – e törvény hatálybalépése pillanatában még nem lehetnek engedélyezésre benyújtott olyan szerződések, amelyek elbírálása már folyamatban van.

A Javaslat a törvény hatálybalépésével egyidejűleg gondoskodik a meghaladottá váló jogszabályok hatályon kívül helyezéséről és az érintett jogszabályok módosításáról.

A 86. §-hoz

A Javaslat felhatalmazza a Kormányt és a mezőgazdaságért felelős minisztert, hogy a törvény hatálybalépésével összefüggésben a végrehajtáshoz szükséges jogszabályok kidolgozásáról – szükség esetén az érintett miniszterekkel egyetértésben – gondoskodjon.