



Miniszterelnökség

Iromány száma: **T/1846.**

Benyújtás dátuma: **2022-11-02 22:15**

Parlex azonosító: **1DUWRCPJ0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

Előadó: **Dr. Nagy István, agrárminiszter**

Törvényjavaslat címe: **Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról**

A Kormány nevében benyújtom az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot.

A 9. és a 10. §, a 12–14. §, a 16. § az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján, az 5. alcím, a 41. §, a 46. §, az 53. §, az 59. §, a 65. § (1) bekezdése, 67. § a)–e) pontja és 69. §-a az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

2022. évi törvény

egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról

1. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény módosítása

1. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. §-a a következő 1a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„1a. *bányaüzem*: az ásványi nyersanyag kutatására, valamint feltárására és kitermelésére meghatározott terület;”

2. §

(1) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. §-a a következő (2c)–(2g) bekezdéssel egészül ki:

„(2c) A termőföld más célú hasznosítása mentes az ingatlanügyi hatóság utólagos hozzájárulása alól, ha a termőföldön természetes módon megjelenő víz állandó vízborítottságot eredményez, melynek megtartása vízgazdálkodási szempontból szükséges és indokolt.

(2d) A (2c) bekezdés szerinti esetben a termőföld művelési ág változásának bejelentésére irányadó szabályokat kell alkalmazni, a (2e) bekezdésben foglaltak szerinti eltéréssel.

(2e) A (2d) bekezdés szerinti bejelentést követően, továbbá ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a vízborítottság más módon az ingatlanügyi hatóság tudomására jut, az ingatlanügyi hatóság a vízügyi igazgatóságot szakértőként vonja be annak megállapítása érdekében, hogy a földvédelmi eljárás alóli mentesség alapjául szolgáló körülmények fennállnak-e. A vízügyi igazgatóság szakvéleményét a (2d) bekezdés szerinti bejelentő is benyújthatja az ingatlanügyi hatóság részére a bejelentéssel egyidejűleg.

(2f) A 14/C. § szerint kell eljárni, ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján a termőföldön természetes módon megjelenő víz megtartása vízgazdálkodási szempontból nem szükséges és nem indokolt.

(2g) A 16. § szerint kell eljárni, ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján megállapítható, hogy a vízborítás a termőföldön nem természetes módon jelent meg, és a más célú hasznosítás nem tartozik a 10. § (2) bekezdés hatálya alá.”

(2) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A termőföld más célú hasznosítása az igénybevevő személyétől függetlenül kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi

tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott célú igénybevételekre engedélyezhető, ha az érintett termőföld tulajdonjoga megszerzésének napjától a más célú hasznosítás iránti kérelem benyújtásának napjáig 5 év még nem telt el, és a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tett, kivéve ha a termőföld igénybevétele kisajátítás céljának megvalósítása érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.”

(3) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A földvédelmi eljárás során a (4) bekezdésében foglaltak mellőzése vagy megkerülése súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott más célú hasznosítást engedélyező vagy az engedély nélküli más célú hasznosításhoz utólagosan hozzájáruló határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.”

3. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 14. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Nem minősül időleges más célú hasznosításnak az ingatlan-nyilvántartásban foktó jogi jelleggel nyilvántartott földrészleten természetes módon megjelenő időszakos vízborítottság akkor sem, ha az az (1) bekezdés szerinti következményekkel jár, feltéve, hogy a vízzel való folyamatos borítottság időtartama nem haladja meg az 1 évet.”

4. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 14/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14/B. §

(1) A 9-14. §-ban foglaltakat ezen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni

- a) a haváriával közvetlenül érintett termőföld, és
- b) a havária elhárítása, megszüntetése vagy további káresemények megakadályozása (a továbbiakban együtt: havária elhárítása) érdekében a haváriával egyébként nem érintett termőföld azonnali igénybevétele esetében.

(2) E cím alkalmazásában nem minősül haváriának a 10. § (2c) bekezdése szerinti állandó vízborítottság, valamint a 14. § (1a) bekezdése szerinti időszakos vízborítás.”

5. §

(1) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 16. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az igénybevevőt az ingatlanügyi hatóság a termőföld eredeti állapotba történő helyreállítására kötelezi, ha az engedély nélküli igénybevétel megvalósításától az engedély nélküli más célú hasznosítás iránti eljárás megindításáig 10 év még nem telt el és

- a) a (12) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn,
- b) a tulajdonos, haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező a (9) bekezdésben foglalt felhívás ellenére nem nyilatkozik, és a tulajdonosi vagy haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezői hozzájáruló nyilatkozatot az igénybevevő sem nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, vagy
- c) az engedély nélkül létesített célkitermelőhely esetében nem áll rendelkezésre a célkitermelőhely létesítésének engedélyezésére vonatkozó véglegessé vált határozat.”

(2) A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 16. §-a a következő (11a) és (11b) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) A (11) bekezdés szerinti 10 éves időtartam fennállásának igazolása az igénybevevőt vagy a tulajdonost, haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt terheli.

(11b) Az ingatlanügyi hatóság az eljárást megszünteti, ha a (11) bekezdés szerinti 10 éves időtartam eltelt és a más célú hasznosítás utólagos engedélyezésének nincs helye.”

6. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 66. § (1a) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg)

„d) a talajjavító mederanyag és a kezelt mederiszap termőföldön történő felhasználásának”
(részletes szabályait.)

7. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

- a) 6. § (5) bekezdés a) pontjában a „leírását,” szövegrész helyébe a „leírását, valamint” szöveg,
- b) 11. § (2) bekezdésében az „amennyiben” szövegrész helyébe a „ha” szöveg,
- c) 12. § (2) bekezdés f) pontjában a „másolatát.” szövegrész helyébe a „másolatát, valamint” szöveg,
- d) 15/B. § (6) bekezdésében a „földvédelmi” szövegrész helyébe a „földvédelmi” szöveg,
- e) 15/C. § (4) bekezdésében a „köteles tájékoztatni” szövegrész helyébe a „tájékoztatja” szöveg,
- f) 26. § (7) bekezdésében a „szünteti meg” szövegrész helyébe a „megszünteti” szöveg és az „utasítja el” szövegrész helyébe az „elutasítja” szöveg,
- g) 30/A. § (2) bekezdés e) pontjában az „erdő vagy fásított” szövegrész helyébe a „fásított” szöveg,
- h) 75. § (2) bekezdésében az „, illetve” szövegrész helyébe a „vagy” szöveg lép.

8. §

Hatályát veszti a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 30/A. § (2) bekezdés d) pontja.

2. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény módosítása

9. §

(1) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az állam 100%-os tulajdonában álló, gazdasági elsődleges rendeltetésű, 10 hektárnál nagyobb, természetben összefüggő, átmeneti erdő, kultúrerdő és faültetvény természetességi állapotú erdő állami tulajdonból történő kikerülésére kizárólag azonos vagy magasabb természetességi állapotú erdővel történő birtokösszevonási célú földcsere vagy csere útján, az optimális állami birtokszerkezet kialakítása céljából kerülhet sor.”

(2) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az (5) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni az állam tulajdonában és a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság vagyonkezelésében lévő ingatlanoknak az egyes otthonteremtési feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény alapján az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére ingyenesen történő tulajdonba adására.”

10. §

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény a következő 113/A. §-sal egészül ki:

„113/A. §

(1) A 8. § (10) bekezdése szerinti épülettel vagy építménnyel (a továbbiakban: felépítmény) kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) és a végrehajtására kiadott rendeletekben foglaltakat – az Étv. 47. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti eset kivételével – nem kell alkalmazni, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az építményre vonatkozóan eljárást nem folytat le, a folyamatban lévő eljárást megszünteti.

(2) A felépítményre a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerinti településképi rendeletek, valamint egyedi és országos településkép védelmi jogszabályok rendelkezései nem alkalmazhatóak.

(3) A felépítmény ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként történő feltüntetésére, továbbá a felépítmény mindenkori tulajdonosát és egyéb jogosultját megillető jogok bejegyzésére irányuló ingatlanügyi eljárásban

a) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott, az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére, tények feljegyzésére és az ingatlan adataiban bekövetkezett változások vezetésére vonatkozó részletes szabályokat tartalmazó miniszteri rendeletnek az adatváltozás átvezetéséhez szükséges végleges hatósági engedélyre, jóváhagyásra és – a (4) bekezdésben valamint a (6) bekezdés *c)* pontjában meghatározott

- kivétellel – bizonyítványra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni,
- b) a felépítményt tartalmazó földrészletre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telekalakítási és építési tilalmat vagy egyéb korlátozást nem kell figyelembe venni.
- (4) A kérelmező a (3) bekezdés szerinti ingatlanügyi eljárásban, ha rendelkezésre áll, a felépítményre vonatkozó, építésügyi hatóság által kiadott használatbavételi engedélyt, használatbavétel tudomásulvételét igazoló okiratot, fennmaradási engedélyt vagy hatósági bizonyítványt benyújtja.
- (5) A felépítmény jogi helyzetének rendezésére irányuló megállapodás, valamint a felépítmény tulajdonosát és egyéb jogosultját megillető jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 38. § (1) bekezdésében, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően osztott tulajdon létesíthető.
- (6) A (3) bekezdés szerinti ingatlanügyi eljárásban a felépítmény feltüntetésének, illetve jogok bejegyzésének az alábbi okiratok alapján van helye:
- a) a felépítmény tulajdonosát, és ha van, egyéb jogosultját megillető jogok bejegyzésére irányuló kérelem,
- b) jogszabály előírásai szerint készített és az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott épületfeltüntetési változási vázrajz, és
- c) a felépítménynek az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban való feltüntetése, valamint a rá vonatkozó ingatlan-nyilvántartási jogok bejegyzése felhasználási céllal, az erdészeti hatóság által kiadott hatósági bizonyítvány arról, hogy a felépítmény vagy a felépítmény miatt kialakított egyéb részlet szerepel az Adattárban vagy az erdészeti térképen.
- (7) A (3) bekezdés szerinti ingatlanügyi eljárásban szükséges csatolni a felépítményt tartalmazó ingatlan felett rendelkezni jogosult nyilatkozatát arról, hogy a felépítménynek az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban önálló ingatlanként történő feltüntetéséhez, továbbá a felépítmény mindenkor tulajdonosát és egyéb jogosultját megillető jogok bejegyzéséhez hozzájárul.
- (8) Az (6) bekezdés c) pontjában meghatározott hatósági bizonyítványt az építésügyi hatóság által kiadott használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló okirat, fennmaradási engedély vagy hatósági bizonyítvány hiányában, azzal azonos joghatással bíró okiratnak kell tekinteni, ha jogszabály, szerződés, egyoldalú nyilatkozat, pályázat hatósági használatbavételi vagy fennmaradási engedélyről rendelkezik.
- (9) A (3) bekezdés szerinti ingatlanügyi eljárásokat 2026. december 31-ig le kell zárni.”

11. §

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 114/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„114/A. §

E törvény 8. § (1)–(7) és (9)–(11) bekezdése, valamint 113/A. §-a az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.”

3. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény módosítása

12. §

(1) A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az NFK a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet eladással, kompenzációs tulajdonszerzési szerződéssel, haszonbérbe adással, az (5) bekezdés szerinti megbízással, az öntözéses gazdálkodásról szóló törvény szerinti üzemeltetési szerződéssel, többtelehasználati megállapodással, erdőgazdálkodási haszonbérbe adással, erdőgazdálkodási integrációs szerződés vagy erdőkezelési szerződés útján, továbbá vagyonkezelésbe adással, a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény szerinti közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog alapításáról rendelkező szerződéssel, mintagazdasági földhasználati szerződés útján vagy cserével hasznosítja. A (9) bekezdésben, a 21. és 22. §-ban meghatározott kivételekkel az NFK Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet nyilvános pályázat vagy árverés útján adhat el, továbbá nyilvános pályázat útján adhat haszonbérbe, erdőgazdálkodási haszonbérbe vagy köthet erdőgazdálkodási integrációs szerződést.”

(2) A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. §-a a következő (1h) bekezdéssel egészül ki:

„(1h) Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet árverés útján történő értékesítése során az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen történő részvétellel és a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat személyesen és haladéktalanul történő megtételével gyakorolhatja e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint.”

13. §

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közvetlenül a Kormány irányítása vagy felügyelete alá tartozó központi költségvetési szerv kivételével központi költségvetési szervvel az azt irányító vagy felügyelő szerv egyetértésével köthető vagyonkezelési szerződés.”

14. §

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény a következő 20/B. §-sal egészül ki:

„20/B. §

(1) A védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a (2) bekezdésben meghatározott feltételek együttes fennállása esetén – a 18. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően nyilvános pályáztatás mellőzésével – természetvédelmi kijelölés útján is köthet a vagyonkezelésében lévő, Nemzeti Földalapba tartozó rét, legelő (gyep) művelési ágú, továbbá többségében rét vagy legelő (gyep) művelési ágú birtoktesthez kapcsolódó szántó művelési ágú földrészlet vonatkozásában haszonbérleti szerződést.

(2) A védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a vagyonkezelésében

lévő, Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet természetvédelmi kijelölés útján akkor adhatja haszonbérbe, ha a használati jogosultságot szerző fél

- a) a használatba adni tervezett földterület vagy annak területi mértékben meghatározott minimum 80%-a tekintetében földhasználónak vagy volt földhasználónak minősül;
- b) a természetvédelmi kijelölés alapjául szolgáló jogviszonyt érintően, a kijelölést megelőző 3 éven belül, szerződésszegést nem követett el;
- c) a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervvel szemben 120 napot meghaladó tartozással nem rendelkezik, továbbá nem merül fel vele szemben a 19. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró ok;
- d) felelősségét 3 éven belül természetvédelmi szabálysértési eljárásban jogerősen nem állapították meg és vele szemben a kijelölést megelőző 3 éven belül természetvédelmi bírság nem került kiszabásra;
- e) büntetőjogi felelősségét a kijelölést megelőző 7 éven belül környezetkárosítás vagy természetkárosítás büntette miatti jogerős ítélet nem állapította meg;
- f) felelősségét a kijelölést megelőző 5 éven belül a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosításával kapcsolatos jogsértő magatartás miatt jogerős hatósági elmarasztaló, illetve bírságot kiszabó jogerős döntés nem állapította meg; és
- g) legeltetési hasznosítást igénylő föld vonatkozásában rendelkezik a természetvédelmi érdekeknek megfelelő területfenntartást, -gondozást és ezzel a természetvédelmi kezelés ellátását is biztosító, legeltethető állatállománnyal.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásában volt földhasználónak az a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki vagy amely a természetvédelmi kijelölés tárgyát képező földet vagy annak területi mértékben meghatározott legalább 80%-át a kijelölést közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül a 18. § (1) bekezdése szerinti jogcímeken használta.

(4) A (2) bekezdés alkalmazásában földhasználónak az a természetes személy vagy mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki vagy amely a természetvédelmi kijelölés tárgyát képező földet vagy annak területi mértékben meghatározott legalább 80%-át legalább 3 éve a 18. § (1) bekezdés szerinti jogcímeken használja.

(5) Az (1) bekezdés szerinti természetvédelmi kijelölés útján történő haszonbérbe adás időtartama legfeljebb 25 év lehet.

(6) A védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a természetvédelmi kijelölés útján megkötött haszonbérleti szerződést – a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának általános szabályain túlmenően – azonnali hatállyal felmondja, ha

- a) a haszonbérelő a jogviszony fennállása alatt a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek már nem felel meg és azt vagy azokat a felszólítástól számított 30 napon belül sem teljesíti;
- b) a haszonbérelő az érintett terület használatára vonatkozó természetvédelmi követelmény- és feltételrendszert nem teljesíti, illetve a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

(7) A védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a haszonbérleti szerződést legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal a gazdasági év végére felmondhatja, ha a természetvédelmi kijelölés útján haszonbérbe adott földterület természetvédelmi szempontú minősége a felek érdekkörén kívül álló okból oly mértékben megváltozott, hogy a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerinti természetvédelmi célú területkezelési feladatok ellátásának indokoltsága már nem áll fenn.

(8) A (7) bekezdés alkalmazásában a természetvédelmi célú területkezelési feladatok ellátásának indokoltsága alatt a földterület művelési ágának megfelelő, természetvédelmi ágazati szabályok figyelembevételével, természetvédelmi értékének megőrzése mellett történő hasznosítását kell érteni.”

15. §

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény

- a) 8. § (1) bekezdés f) pontjában az „1 millió” szövegrész helyébe az „5 millió” szöveg,
 - b) 16. § (2) bekezdésében az „adásvétellel megszerzett” szövegrész helyébe az „adásvétellel vagy cserével megszerzett” szöveg
- lép.

16. §

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény

- a) 19. § (1) bekezdés e) pontjában a „120 napot” szövegrész helyébe a „60 napot” szöveg,
 - b) 21. § (3d) bekezdésében az „intézménnyel, felsőoktatási” szövegrész helyébe az „intézménnyel, agrárszakképzési centrummal, felsőoktatási” szöveg,
 - c) 23/A. § (1) bekezdés a) pontjában a „magántulajdonban álló” szövegrész helyébe a „magántulajdonban vagy önkormányzati tulajdonban álló” szöveg
- lép.

4. A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény módosítása

17. §

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Hegyközség ugyanazon borvidék települései részvételével akkor hozható létre, ha
- a) a működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő, a hegybíró által vezetett gazdasági akták nyilvántartásában szereplő szőlőültetvények nagysága – a (2) bekezdésben meghatározott kivételtől eltekintve – eléri a háromszáz hektárt,
 - b) a szőlőültetvények legalább tíz termelő használatában állnak, és
 - c) a hegyközség területén legalább egy borászati üzem rendelkezik borászati üzemengedéllyel.”

18. §

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Hegyközségi tagságra nem kötelezett személy önkéntes hegyközségi tagságot az alapszabály erre irányuló kifejezett rendelkezése alapján vállalhat. Az önkéntes hegyközségi tag
- a) nem rendelkezik a hegyközségi szervezetben szavazati joggal,
 - b) nem választható meg küldöttnek vagy tisztségviselőnek, valamint
 - c) nem rendelkezik a 20/A. § szerinti elővásárlási joggal.”

19. §

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 32. §-a a következő (3)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A hegyközségi szervezetek öt éves időtartamra választják meg a küldötteket, a hegyközségi szervezet elnökét, az ellenőrző bizottság elnökét, a hegyközségi tanács igazgatóválasztmányának tagjait, a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa elnökségi tagjait, a szőlészeti és a borászati szekció elnökét, valamint az alapszabály által létesített, tisztséget betöltő hegyközségi tagot (a továbbiakban együtt: érdekképviseleti tisztségviselő).

(4) A Hegyközségek Nemzeti Tanácsának elnöke a megbízási idő lejártát megelőző év november 30. napjáig meghatározza a következő választás ütemezését, figyelembe véve a hegyközségi szervezetek küldötti rendszerét.

(5) A megválasztott érdekképviseleti tisztségviselővel szemben a 13. § (2)–(4) bekezdésében felsorolt valamely kizáró ok fennállása esetén a megbízási megszűnését a hegyközségi szervezet közgyűlése állapítja meg.

(6) A megbízási időszak fennmaradó időtartamára érdekképviseleti tisztségviselőt kell választani

a) a hegyközségek összeolvadása, szétválása,

b) a megválasztott személyek lemondása vagy halála, valamint

c) a megválasztott személlyel szemben az (5) bekezdésben foglaltak szerint megállapított kizáró ok fennállása

esetén.

(7) Az ellenőrző bizottság elnöke jár el az elnök helyett, ha a hegyközségi szervezet alapszabálya nem rendelkezik az elnök helyettesítéséről annak akadályoztatása esetére.”

20. §

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 55. és 56. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„55. §

(1) Az érdekképviseleti tisztségviselőket

a) a hegyközségek 2028. március 31-ig szóló időtartamra vonatkozóan 2023. március 31. napjáig választják meg,

b) a hegyközségi tanácsok és a borrégiós tanácsok 2028. május 15. napjáig szóló időtartamra vonatkozóan 2023. május 15. napjáig választják meg,

c) a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa 2028. május 31. napjáig szóló időtartamra vonatkozóan 2023. május 31. napjáig választja meg.

(2) A hegyközségi szervezet a 2022. június 1-je után megválasztott érdekképviseleti tisztségviselők esetében dönthet úgy, hogy a megbízási időtartama az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott időtartamra szól. Ilyen döntés esetén a hegyközségi szervezet nem tartja meg az (1) bekezdésben meghatározott választást.

56. §

A hegyközségnek 2023. március 31. napjáig teljesítenie kell az 5. § (1) bekezdés c) pontjában előírt feltételt.”

21. §

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény

- a) 6. § (5) bekezdés a) pontjában a „szüreti jelentésben szereplő ültetvénye területe alapján minden” szövegrész helyébe a „közgyűlési meghívó kiküldésének napján a Hegyközségi Információs Rendszerben nyilvántartott, a hegyközség működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvényének területe alapján megállapított minden” szöveg,
- b) 6. § (6) bekezdésében a „hegyközségi járulékfizetési” szövegrész helyébe a „hegyközségi és szakmaközi piacszervezési intézkedésekben meghatározott járulékfizetési” szöveg,
- c) 6. § (8a) bekezdés nyitó szövegrészében az „utolsó három lezárt borpiaci év bármelyikében” szövegrész helyébe a „lezárt borpiaci évben” szöveg,
- d) 25. §-ában az „a hegybíró által nyilvántartott területe alapján minden megkezdett hektár” szövegrész helyébe az „a döntéshozatalt megelőző borpiaci év utolsó napján a hegybíró által nyilvántartott, a hegyközség működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvények területe alapján minden megkezdett száz hektár” szöveg,
- e) 28. § (5) bekezdésében a „tanács hegybírók által nyilvántartott területe alapján minden megkezdett hektár” szövegrész helyébe a „tanácsot alkotó hegyközségek működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvényeknek a döntéshozatalt megelőző borpiaci év utolsó napján a hegybírók által nyilvántartott területe alapján minden megkezdett száz hektár” szöveg,
- f) 40. § (4) bekezdésében a „d)” szövegrész helyébe a „b), d) és e)” szöveg lép.

22. §

Hatályát veszti a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 57. §-a.

5. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény módosítása

23. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 2. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) E törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni az állam tulajdonában és a Maradványvagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság vagyonkezelésében lévő ingatlanoknak az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény alapján az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére ingyenesen történő tulajdonába adására.”

24. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. és 10. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(E törvény alkalmazásában)

„9. helyben lakó:

- a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy

- a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá
- b) ha az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgya szőlő művelési ágban nyilvántartott föld, akkor az a természetes személy is, aki életvitelszerűen legalább 3 éve annak a hegyközségnek a működési területéhez tartozó borvidéki településen lakik, amely hegyközség működési területén az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

10. *helyben lakó szomszéd:*

- a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy
- b) akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amely szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő, az életvitelszerű lakáshasználatának helye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;”

25. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14/A. §

A szerző fél tekintetében a 13. §-ban, a 14. §-ban és a 15. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.”

26. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 4. alcíme a következő 15/A. §-sal egészül ki:

„15/A. §

Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.”

27. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén

gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelynek közhiteles nyilvántartás tartalmaz.”

28. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy]

„c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az adásvételi szerződés a vevő által megjelölt elővásárlási ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy”

(3) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy a (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.”

(4) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a szerződés ismételt közzétételének elrendeléséről, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.”

(5) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat)

„c) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy”

(6) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a (3) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (6) bekezdésben meghatározott eset kivételével – az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék).”

29. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

30. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (3) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell venni a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg]

„ha) 10%-ot meghaladó mértékben erdőnek nem minősülő föld esetén a piaci összehasonlító elemzésen alapuló forgalmi érték meghatározással a föld fekvése szerinti településen - reprezentatív adatok hiányában járásban - számított és a megelőző negyedéves fogyasztói árindex-változással korrigált egy éves átlagos vételárát,”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának alkalmazása során a vételár aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a föld fekvését, a föld minőségét (aranykorona értékét), öntözhetőségét, művelhetőségét, közútról való megközelíthetőségét, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket. Az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell. Az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására az eladó vagy megbízása alapján a vevő köteles bizonyítani a vételár értékének arányosságát.”

31. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 33. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Osztatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több – az ingatlan egészét ki nem tevő – tulajdoni hányada – a jogcímes elbirtoklás kivételével – nem birtokolható el.

(6) Az osztatlan közös tulajdonban álló föld egészének vagy – ha a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján az elbirtoklás nem kizárt – az osztatlan közös tulajdonban álló föld egy részének a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklásának csak akkor van helye, ha az elbirtoklást az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri.”

32. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Föld árverése esetén az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Az (1) bekezdés szerinti eljárás során a föld árverésen kívüli eladásának és a végrehajtást kérő általi átvételének nincs helye. Az árverésen az vehet részt, aki a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, legfeljebb 20 km-es távolságra vonatkozó feltételnek megfelel, a tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, valamint a 13-15. §-ban foglalt esetekben a teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatokat csatolja. Az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen vagy meghatalmazott útján.”

33. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„42/A. §

A szerző fél tekintetében a 42. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és

nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt előhaszonbérleti jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésnek kell tartalmaznia.”

34. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 47. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem áll fenn a közvetlenül megelőző használat követelménye, ha a földhasználatot a haszonbérleti szerződés közlését megelőzően legalább egy gazdasági év időtartamban a föld tulajdonosa vagy haszonélvezője bejegyzett földhasználóként gyakorolta.

(1b) A volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Az előhaszonbérleti jog a volt haszonbérlet ebben az esetben csak akkor illeti meg, ha az előhaszonbérleti jogát – amint a joggyakorlás akadályja megszűnik – haladéktalanul gyakorolja.”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 47. § (2) és (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A földön volt részesművelőt, illetve a volt feles bérlet is a 45. § (1) bekezdése, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog illeti meg, ha az (1) és (1b) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak. A volt részesművelő, illetve a volt feles bérlet esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérlet föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet a részesművelő, illetve a feles bérlet legalább 3 éven keresztül a részesművelési, illetve a feles bérleti szerződés alapján használt. A volt részesművelő, illetve a volt feles bérlet esetében az (1b) bekezdés alkalmazása során megelőző haszonbérleti jogviszony alatt a megelőző részesművelési, illetve feles bérleti jogviszonyt kell érteni.

(2a) A földön az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény 13. § (4) bekezdés a) pontja alapján, valamint az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény hatálybalépését megelőzően megkötött megbízási szerződés alapján a volt erdőgazdálkodót a 45. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog illeti meg, ha az (1) és (1b) bekezdésben, valamint a 45. § (1) bekezdés a), b) vagy c) pontjában meghatározott feltételek fennállnak. A volt erdőgazdálkodó esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérlet föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet az erdőgazdálkodó legalább 3 éven keresztül a megbízási szerződés alapján használt. A volt erdőgazdálkodó esetében az (1b) bekezdés alkalmazása során megelőző haszonbérleti jogviszony alatt a megelőző megbízási szerződéses jogviszonyt kell érteni.”

35. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 49. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 42. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartás tartalmaz. A 46. § (3) bekezdésében meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 46. § (3) bekezdés melyik pontjában (alpontjában) meghatározott célből gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat.”

36. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 51. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy]

„c) a haszonbérleti szerződésben a haszonbérlető által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat nem csatolták, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, a haszonbérleti szerződés a haszonbérlető által megjelölt előhaszonbérleti ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv az 50. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy a (2) bekezdés alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.”

(3) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 51. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A mezőgazdasági igazgatási szerv az 50. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a szerződés ismételt közzétételének elrendeléséről, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.”

(4) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 51. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat)

„c) az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az előhaszonbérletre jogosult által megjelölt előhaszonbérleti ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza vagy”

(5) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 51. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a (3) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a haszonbérleti szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és előhaszonbérletre jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (7) bekezdésben meghatározott eset kivételével – a szerződés szerinti haszonbérlet és az előhaszonbérletre jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.”

37. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 58. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A haszonbérleti szerződés módosítása esetén ebben az alcímben foglaltakat akkor kell alkalmazni, ha a módosítással a szerződés időtartama kerül meghosszabbításra, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul. A szerződés meghosszabbított időtartama nem lépheti túl a 44. §-ban meghatározott maximális időtartamot. Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a haszonbér mértékének csökkentésére irányuló módosításra, ha a csökkentésre a bíróság ítélete alapján kerül sor.”

38. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 63. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Erdő művelési ágú ingatlan esetén a bíróság az ingatlan hektárban kifejezett térmértéke egymilliószoros szorzatának megfelelő forintösszeg.”

39. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény VII. Fejezete a következő 79. §-sal egészül ki:

„79. §

Az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.3.) megállapított 35. § (3) bekezdését a Módtv.3. hatálybalépését követően kitűzött árverések esetén kell alkalmazni.”

40. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

1. 11. § (2) bekezdés a) pontjában az „átruházással,” szövegrész helyébe az „átruházással, továbbá már meglévő földterületei cseréjével,” szöveg,
 2. 12. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában a „lakóhelye” szövegrész helyébe az „életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg,
 3. 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 4. 18. § (1) bekezdés e) pontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 5. 18. § (2) bekezdés b) pontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 6. 18. § (2) bekezdés b) pontjában a „földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására” szövegrész helyébe az „oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítására” szöveg,
 7. 18. § (3) bekezdésében a „hányadának” szövegrész helyébe a „hányada egészének vagy egy részének” szöveg,
 8. 34. § (4) bekezdésében a „tulajdonszerzést” szövegrész helyébe a „Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv tulajdonosi joggyakorlásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését” szöveg,
 9. 40. § (3) bekezdés a) pontjában a „köznevelési” szövegrész helyébe a „szakképzési” szöveg,
 10. 45. § (1) bekezdés c) pontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 11. 45. § (2) bekezdésében a „hányadának” szövegrész helyébe a „hányada egészének vagy egy részének” szöveg,
 12. 46. § (1) bekezdés a) pontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 13. 46. § (1) bekezdés d) pontjában az „a lakóhelye” szövegrész helyébe az „az életvitelszerű lakáshasználata helye” szöveg és az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 14. 46. § (1) bekezdés g) pontjában az „azon a” szövegrész helyébe az „olyan” szöveg,
 15. 46. § (2) bekezdésében a „hányadának megfelelő területnek” szövegrész helyébe a „hányada egészének vagy egy részének megfelelő terület” szöveg,
 16. 46. § (3) bekezdés b) pontjában a „földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására” szövegrész helyébe az „oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítására” szöveg,
 17. 47. § (1) bekezdésében a „közlését” szövegrész helyébe a „hatályba lépését” szöveg,
 18. 49. § (1) bekezdésében a „haszonbérbeadónak –” szövegrész helyébe a „haszonbérbeadónak vagy a haszonbérlőnek –” szöveg,
 19. 62. § (2) bekezdés a) pontjában a „kötelezettségeket,” szövegrész helyébe a „kötelezettségeket” szöveg
- lép.

6. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosítása

41. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 18/C. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18/C. §

(1) Ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítására, az elővásárlásra jogosultnak az elővásárlási jog gyakorlásához szerepelnie kell az agrártermékek eredetvédelméről szóló 2022. évi ... törvény 27. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásban az elővásárlási joggal érintett föld fekvése szerinti földrajzi terület vonatkozásában oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítójaként.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultjának az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított 10 gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző 5 befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen

- a) a saját maga által előállított, oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék alapanyagát, vagy
- b) oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani.

(3) A Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján tett, az adás-vételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adás-vételi szerződés megkötését követő legalább 3 évre biztosító földhasználati jogviszony.

(4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti alapanyag vagy a (2) bekezdés b) pontja szerinti oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítását a föld birtokbavételét követően, ültetvény esetén annak termőre fordulásától, de legkésőbb a föld birtokbavételétől számított 7 éven belül kell megkezdeni.

(5) Az elővásárlási joggal érintett földterület tulajdonjogának a (2) bekezdésben meghatározott 10 éves időtartam alatt történő átruházása esetén a tulajdonjog átruházására azzal a feltétellel kerülhet sor, hogy a tulajdonjogot megszerző személy vállalja a (2) bekezdés szerinti kötelezettség teljesítését a 10 éves időtartam hátralévő ideje alatt.

(6) Az (1) bekezdésben foglaltakat és a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatok meglétét a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. §-a szerinti eljárásban vizsgálja.”

42. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 34/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34/A. §

(1) A Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti közbenső döntéssel egyidejűleg a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi a jegyző részére az adásvételi szerződés egy eredeti, nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát.

(2) A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése és 23/A. § (1a) bekezdése szerinti megkereséssel egyidejűleg a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az ingatlanügyi hatóság részére az adásvételi szerződés egy nem hitelesített másolati példányát.”

43. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 37. §-a a következő (1) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése és 23/A. § (1a) bekezdése szerinti megkeresés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról, a kérelem visszautasításáról vagy az eljárás megszüntetéséről szóló végleges döntés megküldésével tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot.”

44. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. alcíme a következő 38. §-sal egészül ki:

„38. §

A hatósági eljárás során

- a) a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdés a)-c) pontjában foglaltak megsértése,
 - b) a Földforgalmi törvény 20. §-ában foglalt esetek kivételével az adásvételi szerződés közzétételének mellőzése,
 - c) a helyi földbizottság megkeresésének mellőzése,
 - d) az adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény 23. § (4) bekezdésében foglalt valamely kizáró okkal érintett elővásárlási jogosulttal való jóváhagyása
- súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott jóváhagyó határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.”

45. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 10. alcíme a következő 45/A. §-sal egészül ki:

„45/A. §

(1) A Földforgalmi törvényben meghatározott földhasználati szerződés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései nem

alkalmazhatók.

(2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis.”

46. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 55/C. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„55/C. §

(1) Ha a haszonbérlet célja a Földforgalmi törvény 46. § (3) bekezdés b) pontja szerinti oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítására, az előhaszonbérleti jog jogosultjának az előhaszonbérleti jog gyakorlásához szerepelnie kell az agrártermékek eredetvédelméről szóló 2022. évi ... törvény 27. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásban az előhaszonbérleti joggal érintett föld fekvése szerinti földrajzi terület vonatkozásában oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítójaként.

(2) Az (1) bekezdés szerinti előhaszonbérleti jog gyakorlása során az előhaszonbérleti jog jogosultjának a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a haszonbérlet időtartama alatt a haszonbérleti szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az előhaszonbérleti joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen

a) a saját maga által előállított, oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék alapanyagát, vagy

b) oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti alapanyag vagy a (2) bekezdés b) pontja szerinti oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítását a föld birtokbavételét követően, ültetvény esetén annak termőre fordulásától, de legkésőbb a föld birtokbavételétől számított 7 éven belül kell megkezdeni.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltakat és a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatok meglétét a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 51. §-a szerinti eljárásban vizsgálja.”

47. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 57. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

(A haszonbérleti szerződés megszűnik)

„h) az 57/A. §-ban meghatározott esetben.”

48. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes

rendeletekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény a következő 57/A. §-sal egészül ki:

„57/A. §

(1) Megszűnik a haszonbérleti szerződés, ha az egyéni vállalkozó haszonbérlettel a vállalkozói tevékenységének folytatására az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény szerinti feltételekkel alapított korlátolt felelősségű társaság nem felel meg a Földforgalmi törvény földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló előírásainak.

(2) A haszonbérleti szerződés megszűnésének időpontja az (1) bekezdés szerinti korlátolt felelősségű társaság alapítását követő 30. nap.”

49. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 61. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 58-60. §-ban meghatározott felmondás esetén, ha a felmondás ellen a másik fél annak kézhezvételét követő 30 napon belül írásban tiltakozik, a felmondást gyakorló további 8 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti.”

50. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 68. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szívességi földhasználati szerződés megszűnik)

„e) közeli hozzátartozók közti jogügylet esetén a szerződő felek közötti közeli hozzátartozói viszony bármilyen okból történő megszűnésével, a megszűnést követő 30. napon, bármelyik szerződő fél halála esetén az elhalálozás bekövetkezésének napján,”

51. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény XI. Fejezete a következő 84/A. §-sal egészül ki:

„84/A. §

A hatósági eljárás során

- a) a Földforgalmi törvény 51. § (2) bekezdés a)-d) pontjában foglaltak megsértése,
 - b) a Földforgalmi törvény 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a haszonbérleti szerződés közzétételének mellőzése,
 - c) a haszonbérleti szerződésnek a Földforgalmi törvény 51. § (5) bekezdésében foglalt valamely kizáró okkal érintett előhaszonbérleti jogosulttal való jóváhagyása
- súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott jóváhagyó határozatot meg

kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.”

52. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 99. §-a a következő (1e) bekezdéssel egészül ki:

„(1e) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az általa üzemeltetett földhasználati nyilvántartás adatbázisából – egyedi megállapodás alapján – a földhasználó részére az általa használt földterületekre vonatkozóan elektronikus dokumentumként elektronikusan feldolgozható formában adatot szolgáltat. Az egyedi megállapodásnak tartalmaznia kell az elektronikus dokumentum adattartalmát, formátumát, valamint az adatszolgáltatás teljesítésének a határidejét és az ellenszolgáltatás mértékét, illetve az ingyenességét.”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 99. § (4) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A földhasználati összesítő igénylésére jogosult)

„f) a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 40. § (2) bekezdés b), d) és e) pontjában meghatározott feladatok ellátásához a hegybíró.”

(3) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 99. § (5) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A földhasználati lap másolat szolgáltatása díjmentes)

„f) a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 40. § (2) bekezdés b), d) és e) pontjában meghatározott feladatok ellátásához a hegybíró részére.”

(4) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 99. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A földhasználati összesítő szolgáltatása díjmentes a (4) bekezdés b)-d) és f) pontjában meghatározottak részére.”

53. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 18/A. § (1) bekezdésében a „termelőként az” szövegrész helyébe a „termelőként saját maga vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet az” szöveg lép.

7. A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának

rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény módosítása

54. §

A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény a következő 6/B. §-sal egészül ki:

„6/B. §

Az a személy vagy örököse, aki a szövetkezetben a szövetkezeti tagok és alkalmazottak, állami gazdaságnál az alkalmazottak földtulajdonhoz juttatása céljából képzett földalap terhére földtulajdonhoz jutott, azonban a részére juttatott ingatlanon fennálló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan védettsége okán utólag törlésre került, ha kártalanítására más módon nem került sor, a neki juttatott föld aranykorona (a továbbiakban: AK) értékével megegyező AK értékű föld tulajdonjogát igényelheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervhez 2023. június 30. napjáig benyújtott kérelmével. A határidő elmulasztása jogvesztő, annak elmulasztása esetén igazolási kérelem előterjesztésének nincs helye.”

8. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény módosítása

55. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 1. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés c) pontjában foglaltaktól eltérően a II. Fejezet 2. alcímének rendelkezései a (2) bekezdés c) pontja szerinti ingatlanok tekintetében alkalmazhatóak abban az esetben, ha a 6. § (3) bekezdése szerinti egyezség a tulajdonostársak teljes körű beleegyezésével jön létre.”

56. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 120 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.”

57. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő helyhez kötött jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatásnak a megkereséstől számított 15 napon belül eleget tesz.”

58. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb terület nagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. Erdőnek minősülő ingatlan esetén az Evt.-nek az erdő megosztására irányadó további előírásait nem kell alkalmazni.”

59. §

(1) A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

- a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel,
- b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte, vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel.”

(2) A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 17. §-a a következő (9a)–(9c) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) Ha az e törvény alapján megszerzett tulajdonrész végrehajtási joggal terhelt és árverés kifizetésére (ideértve a sikertelen árverést követő megismételt árverést is) még nem került sor, a megszerzett tulajdonrész ellenértékét a végrehajtóhoz kell teljesíteni.

(9b) A (9a) bekezdésben foglaltak alkalmazása során, ha az ingatlan becsértéke nem került még megállapításra, a tulajdonrész ellenértékeként az e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban, vagy a 12. § (4) bekezdése, illetve a 16. § (4) bekezdése alapján a tulajdonostársak által készített értékbecslési szakvéleményben megállapított értéket kell figyelembe venni. Ha a végrehajtó az így meghatározott értékkel nem ért egyet, akkor a 12. § (4) bekezdésében és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Ha az ingatlan becsértéke megállapításra került, a tulajdonrész ellenértékeként a becsértéket kell figyelembe venni.

(9c) A végrehajtó az ellenérték beérkezését követően az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint megteszi a szükséges intézkedéseket a tulajdonrészt érintően a lefoglalás megszüntetése és a végrehajtási jognak a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg történő töröltetése iránt.”

60. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény II. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„5/A. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén

18/A. §

(1) Ha az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklő, az örökösök annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon

- a) osztályos egyezséget kötnek,
- b) megosztják az ingatlant az egyes örökösöknek az ingatlan meghatározott részéhez történő hozzárendelésével, vagy
- c) az ingatlant egyben értékesítik vagy az állam javára ingyenesen felajánlják.

(2) Az értékesítés során eladóként az örökösök közössége vesz részt. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a hagyatékátadó végzést is csatolni kell. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösök közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökösöket illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

(3) A megosztás során a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet kisebb a 11. § szerinti területi minimumnál.

(4) A megosztás során a 4. § (1) és (2) bekezdését, (3) bekezdés a) és c) pontját, (3a) bekezdését, (3b) bekezdésének a kisajátításra vonatkozó rendelkezését, (3d) és (4) bekezdését, (5) bekezdésének a kisajátításra vonatkozó rendelkezését, (7) és (8) bekezdését, a 6. §-t, a 6/A. §-t, a 7. § (1) bekezdését, a 8-10. §-t, a 13. §-t, valamint a 15. § (1), (3) és (4) bekezdését a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) ahol a törvény tulajdonostársakat említ, azon örökösöket kell érteni;
- b) ahol a törvény tulajdoni hányadot említ, azon az egyes örökösöknek az ingatlanban fennálló örökrészt kell érteni;
- c) ahol a törvény osztatlan közös tulajdon megszüntetését említ, azon az (1) bekezdés b) pontja szerinti megosztást kell érteni;
- d) az öröklés okán folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését a hagyatéki eljárást lefolytató közjegyző kezdeményezi;
- e) az öröklés okán folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság a közjegyző kérelmére, legkésőbb az öröklés jogcímén bekövetkező tulajdonváltozás átvezetésével egyidejűleg törli;
- f) az ingatlanügyi hatóságnak a 4. § (4) bekezdése szerinti hirdetményt nem kell közzétennie;
- g) az osztóprogram a megosztás alapjául szolgáló ingatlan tulajdonosi adatai körében a térképvázlat készítése során hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok helyett az örökösöknek a közjegyző által rögzített adatait veszi alapul;

- h) a 9. § (2) bekezdése szerinti adatszolgáltatást a közjegyző kéri, továbbá a közjegyző gondoskodik a térképvázlatnak és területkimutatásnak a 9. § (3) és (4) bekezdése szerinti megküldéséről;
- i) az egyezségnek az e törvény és e törvény végrehajtására kiadott rendelet által meghatározott kötelező tartalmi elemeit a hagyatékátadó végzésnek kell tartalmaznia;
- j) az egyezséghez való hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azon örökös esetében, akinek a hagyatéki eljárás során a kézbesítést hirdetmény útján kell teljesíteni, valamint aki esetében a hagyatéki eljárás során irányadó szabályok szerint kézbesítési fikció állt be;
- k) a 6. § (4) bekezdésétől eltérően a megosztás során osztatlan közös tulajdon nem alakítható ki;
- l) az ingatlan megosztásával bekövetkező változást az ingatlanügyi hatóság a hagyatékátadó végzés és annak elválaszthatatlan mellékletét képező, az osztóprogram által elkészített és külön azonosítóval rendelkező – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti – térképvázlat és területkimutatás alapján az öröklés okán folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzésének rangsorában, az öröklés jogcímén történő tulajdonszerzéssel egyidejűleg vezeti át.

(5) Nem vezethető át a megosztás, ha

- a) a hagyatékátadó végzéshez az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást nem csatolták,
- b) a hagyatékátadó végzés nem felel meg a 6. § (3), (5) és (6) bekezdésének, a 8. § (1) bekezdésének, a 9. § (1) bekezdésének, a 10. §-nak, valamint a 11. §-nak.

(6) Az örökösök bármelyike bejelentheti szándékát

- a) az ingatlan öröklésére, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan;
- b) valamely örökösnek az ingatlanban fennálló örökrésze, ha a megosztás során ezen örökösnek nem alakítható ki a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan.

(7) A hagyatéki tárgyat több örökös (6) bekezdés szerinti bejelentése esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örökös, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örökös esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökrész számítása során magasabb összeggel történő figyelembevételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az idősebb örökös öröközheti.

(8) Ha az örökös által a (6) bekezdés szerint örökölt ingatlan értéke meghaladja az örökrésze az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével kiszámított értékét, a különbözetet a többi örökös részére meg kell térítenie.

(9) Nincs helye az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 16. § (1) bekezdés i) pontja alkalmazásának, ha az örökösök az (1) bekezdésben foglaltakat a hagyatéki eljárás kezdetétől számított egy éven belül nem teljesítik.

(10) Az örökös az öröklés tárgyát képező ingatlanban fennálló örökrészét meghaladó ingatlanrész tulajdonjogát az e § által szabályozott eljárásokban öröklés jogcímen szerzi meg.

18/B. §

(1) Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen örököli azt, az örökösök annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonosainak száma ne növekedjen,

- a) osztályos egyezséget kötnek, vagy

b) az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik vagy az állam javára ingyenesen felajánlják.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárásban az örökösársak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösársak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökösársakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

(3) Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösársak a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül

- a) egyben értékesíteniük kell,
- b) egyikük tulajdonába kell adni,
- c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy
- d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

(4) Ha az örökösársak a (3) bekezdésben foglaltakat nem teljesítik, az (1) bekezdés szerinti tulajdoni hányad kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.”

61. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 29. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)

„d) a 18/B. § (4) bekezdése szerinti kényszerértékesítés részletes szabályait.”

62. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 7/A. alcíme a következő 30/B. §-sal egészül ki:

„30/B. §

A 4. § (6) bekezdésének az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi törvénnyel (a továbbiakban: Módtv2.) megállapított rendelkezéseit alkalmazni kell az ingatlanügyi hatóságnál a Módtv2. hatálybalépésekor folyamatban lévő tényfeljegyzésre irányuló eljárásokban is, továbbá azokban az esetekben, amikor a tényfeljegyzésre a Módtv2. hatálybalépését megelőzően kerül sor, és a tényfeljegyzés óta 90 nap még nem telt el, feltéve hogy az ingatlanügyi hatóság a megosztás átvezetése iránti kérelem alapján indult eljárásban a kérelmet még nem utasította vissza, érdemben nem utasította el és az eljárást nem szüntette meg.”

63. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok

jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 4. § (3) bekezdés a) pontjában az „illetve 29” szövegrész helyébe a „29., illetve 37” szöveg lép.

9. Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény módosítása

64. §

Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény 10. § (5) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(5) A gazdaságátadó az együttműködés időtartamának utolsó napján ruházza át a gazdaság minden elemének tulajdonjogát, a 3. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a mező- és erdőgazdasági földek használatát és a gazdaságátadót illető jogokat és kötelezettségeket, a gazdaságátvevőre.”

65. §

(1) Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény 12. § (1) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(1) A gazdaságátadásról szóló szerződést a megkötését követő hatvan napon belül be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amely jóváhagyja azt. A hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárásra a Földforgalmi törvényben és a Fétv.-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során azt vizsgálja, hogy

- a) a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő megfelelnek-e az e törvényben előírt feltételeknek,
- b) a gazdaságátvevő jogosult-e megszerezni a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát vagy használati jogát,
- c) a 3. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a mező- és erdőgazdasági föld használatára vonatkozó rendelkezések megfelelnek-e a Földforgalmi törvénynek és a Fétv.-nek,
- d) a felek a Földforgalmi törvény 13. §-a és 42. §-a szerinti nyilatkozatokat a szerződésbe foglalták-e, valamint
- e) a felek megállapodása megfelel-e a jogszabályban előírt azon feltételeknek, amelyekről a felek nem térhetnek el.”

(2) Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény 12. § (2) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(2) A gazdaságátadó benyújtja a teljes gazdaság tulajdonjoga átruházására vonatkozó hozzájárulásával egyidejűleg a gazdasághoz kapcsolódó mező-, erdőgazdálkodási tevékenységnek az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerből történő törlésére vonatkozó kérelmét az élelmiszerlánc-felügyeleti szervhez.”

66. §

Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény 13. §-a a következő (3) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(3) A hitelező és a gazdaságátvevő között létrejövő szerződést nem kell közjegyzői okiratba foglalni, a korábbi, a hitelező és a gazdaságátadó között létrejött közjegyzői okirat a szerződés

módosult tartalmának keretei között érvényes.”

67. §

Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény

- a) 3. § (2) bekezdés a) pontja a „tulajdonjogának átruházására” szövegrész helyett a „tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására” szöveggel,
 - b) 3. § (2) bekezdés b) pontja a „tulajdonjogának ingyenes” szövegrész helyett a „tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok ingyenes” szöveggel,
 - c) 3. § (2) bekezdés c) pontja a „tulajdonjogának átruházására” szövegrész helyett a „tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására” szöveggel,
 - d) 3. § (2) bekezdés d) pontja a „tulajdonjogának átruházására” szövegrész helyett a „tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására” szöveggel,
 - e) 3. § (3) bekezdése a „tulajdonában álló” szövegrész helyett a „tulajdonában és használatában álló” szöveggel
 - f) 10. § (7) bekezdése a „kezdeményezheti” szövegrész helyett a „kezdeményezi” szöveggel,
 - g) 14. § (1) bekezdése a „szerződéssel” szövegrész helyett a „szerződéshez kapcsolódó tulajdonjog átruházásra irányuló nyilatkozattal” szöveggel,
 - h) 14. § (3) bekezdése a „szerződést” szövegrész helyett a „szerződéshez kapcsolódó tulajdonjog átruházásra irányuló nyilatkozatot” szöveggel
- lép hatályba.

68. §

Nem lép hatályba az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény

- a) 7. § c) pontjában a „fennálló” szövegrész,
- b) 29. §-a.

10. Az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szóló 2021. évi CXLV. törvény módosítása

69. §

Az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szóló 2021. évi CXLV. törvény 7. § (4) bekezdés b) pontjában a „védett” szövegrész helyébe a „vagyonkezelésbe adott védett” szöveg lép.

11. Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény módosítása

70. §

Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény 162. § (7) bekezdésében a „2023” szövegrész helyébe a „2024” szöveg lép.

12. Záró rendelkezések

71. §

(1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 40. § 6. és 16. pontja, a 41. § és a 46. § 2023. május 1-jén lép hatályba.

72. §

A 9. és a 10. §, a 12–14. §, a 16. § az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján, az 5. alcím, a 41. §, a 46. §, az 53. §, az 59. §, a 65. § (1) bekezdése, 67. § a)–e) pontja és 69. §-a az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

Általános indokolás

A törvényjavaslat tizenegy törvény módosítását tartalmazza, alábbiak szerint.

Napjaink kritikus kérdése a vizek, vízkészletek – mint kimerülőben lévő természeti kincsek – megóvása. Magyarországon jellemzően növekszik a vízhiányos és aszályos időszakok hossza és számossága, miközben a lehulló csapadék egyre inkább kiszámíthatatlanná és intenzívvé válik. A vízkészlet és a termőföld egyaránt az Alaptörvényben biztosított védelmet élvez. A vízmelegtartás kérdését ezért a termőföld, mint korlátozottan rendelkezésre álló természeti erőforrás, kiemelt védelmére irányuló alkotmányos érdekből fakadó követelményekkel összhangban törvényi szinten szükséges kezelni a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) módosításával.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) módosítása feloldja a kizárólag az állami erdőkben létesült, az erdészeti hatóság hivatalos tudomásában álló felépítmények tulajdonjoga rendezésének, a felépítmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének és a velük kapcsolatos jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének értelmezési, jogalkalmazási valamint anyagi és eljárási akadályait.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) módosítása a Nemzeti Földalapba tartozó földek hatékonyabb hasznosítására irányuló, valamint a gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált pontosító, illetve kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz.

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: Hktv.) módosítására a hegyközségi szervezetek választási rendszerével kapcsolatban a jogalkalmazási gyakorlatban felmerült problémák rendezése érdekében kerül sor.

Az egységes jogértelmezés érdekében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) módosításával kapcsolatos rendelkezések a jogalkalmazási gyakorlatban felmerült kérdésekre, a Kúria egyes földügyi tárgyú előremutató ítéleteiben szereplő jogértelmezésre, továbbá az Alkotmánybíróság vonatkozó döntéseire figyelemmel kerültek megfogalmazásra.

A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény módosítása a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény alkalmazása

során kárt szenvedett azon földjuttatásban részesült személyeket kívánja kompenzálni, akik tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból arra figyelemmel került törlésre, hogy a szövetkezet tulajdonában lévő, számára kiadott szántó, kert, gyümölcsös, szőlő vagy erdő művelési ágba tartozó védett természeti terület kijelöléséhez szükséges természetvédelmi hatósági hozzájárulás jogszabálysértő volt.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Fokftv.) módosítására a jogalkalmazási gyakorlat során felmerült problémák orvoslása érdekében kerül sor, valamint módosított tartalommal ismételten megállapításra kerülnek a Fokftv.-be 2023. január 1-jei hatállyal beiktatni kívánt, az osztatlan közös tulajdon öröklés esetén történő megszüntetésének szabályai.

Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: gazdaságátadási tv.) módosítása pontosítja a 2023. január 1-jén hatályba lépő törvény rendelkezéseit.

Az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szóló 2021. évi CXLV. törvény módosítása a vagyonkezelésbe adott védett természeti területek felhasználásával kapcsolatos.

Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény módosítása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésének 2024. február 1-jére történő elhalasztásával függ össze.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a Magyar Közlöny mellékletként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

Részletes indokolás

1. §

A Tfv. 11. § (2) bekezdése értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A Tfv. 11. § (3) bekezdés b) pontja alapján helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni többek között a bányauzemet. A Tfv. nem határozza meg a bányauzem fogalmát, amelyet a Tfv. 2. §-ában szükséges pótolni.

2. §

Magyarországon jellemzően növekszik a vízhiányos és aszályos időszakok hossza és számossága,

miközben a lehulló csapadék egyre inkább kiszámíthatatlanná és intenzívvé válik.

A különböző klimatikus eredetű, vízhez kapcsolódó problémák hatékony orvoslására – különös tekintettel a mezőgazdasági vízhasználatra – előtérbe kerültek a természetes vízmegtartó megoldások. A magyar vízgazdálkodás kiemelt célja az országban visszatartott vízmennyiség növelése. Napjaink kritikus kérdése a vizek, vízkészletek – mint kimerülőben lévő természeti kincsek – megóvása.

A vízkészlet és a termőföld egyaránt védelmet élveznek Magyarország Alaptörvénye P) cikke értelmében. A vízmegtartás kérdésért ezért a termőföld, mint korlátozottan rendelkezésre álló természeti erőforrás kiemelt védelmére irányuló alkotmányos érdekből fakadó követelményekkel összhangban szükséges kezelni. A termőföld védelmének és a vízkészlet – különösen a mezőgazdasági felhasználású vízkészlet – biztosításnak érdekében szabályokat kell megállapítani a vízállásos területek tekintetében.

A vízmegtartás termőföldön történő biztosítása érdekében differenciált szabályozás kerül kialakításra a Tfv.-ben. A vízjárta területeken természetesen megtartott vízállások esetében az érintett termőföld mezőgazdasági hasznosításra való alkalmassága szempontjából különbséget kell tenni az állandóan vízzel érintett területek és az időszakosan vízjárta területek között.

Ha egy termőföldterületet természetes módon megjelenő víz állandó jelleggel borít, az ténylegesen, hosszabb távon nem lesz alkalmas mezőgazdasági művelésre, így a más célú hasznosítás ebben az esetben megvalósul. A Tfv. 10. § új (2c) bekezdése ezt az esetet mentesíti a földvédelmi eljárás lefolytatása alól, és nincs szükség az ingatlanügyi hatóság utólagos hozzájárulására, feltéve, hogy a területen a víz megtartása vízgazdálkodási szempontból szükséges és indokolt. Az utólagos hozzájárulás alóli mentesség alapjául szolgáló körülmények fennállását a vízügyi igazgatóság szakvéleményben állapítja meg. A vízgazdálkodási szempontból szükséges és indokolt állandó jellegű vízborítottság esetén a megvalósult más célú hasznosításra tekintettel a művelési ág változást ugyanakkor be kell jelenteni. Ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján a termőföldön természetes módon megjelenő víz megtartása vízgazdálkodási szempontból nem szükséges és indokolt, akkor a havária szabályai alkalmazandóak.

Ha a termőföldterület természetes módon megjelenő vízzel borítottsága csak időszakos, a termőföld védelme érdekében nem indokolt kivételt képezni a földvédelmi eljárás lefolytatására irányuló kötelezettség alól, ugyanis ebben az esetben a tulajdonos vagy a földhasználó nem lenne érdekelt abban, hogy az Alaptörvény által is nevesített, végesen rendelkezésre álló természeti erőforrásnak minősülő termőföld mennyiségének megőrzésében és fenntartásában részt vállaljon.

Ha a vízborítás a termőföldön nem természetes módon jelent meg, és a más célú hasznosítás nem tartozik a Tfv. 10. § (2) bekezdésének hatálya alá, akkor az engedély nélküli más célú hasznosítás szabályai szerint kell eljárni.

A Tfv. 10. § (4) bekezdését érintő módosítás nem változtat a földforgalmi szabályozással összhangban álló hatályos rendelkezés tartalmán, csupán egyértelművé teszi a jogalkalmazók számára, hogy – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint – a tulajdonjogot megszerző részéről okiratban tett kötelezettségvállalási nyilatkozat ugyan csak a tulajdonost köti, ugyanakkor ez a kötelezettség a tulajdonos vonatkozásában nem kizárólag abban az esetben áll fenn, ha ő az igénybevevő, hanem akkor is, ha az igénybevevő nem a tulajdonos, mivel a tulajdonosnak a Tfv. 12. § (2) bekezdés g) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló

nyilatkozatot kell adnia a más célú hasznosításhoz. Ilyen hozzájáruló nyilatkozatot pedig a tulajdonos a tulajdonszerzésre vonatkozó okiratban tett kötelezettségvállalási nyilatkozata okán nem tehet. A kivételek meghatározására a Tfv. 12. § (2) bekezdés g) pontjával összhangban került sor. A Tfv. 10. § (4) bekezdésében foglaltak megsértése semmiségi oknak minősül.

3. §

Lehetséges olyan gazdálkodási, illetve vízgazdálkodási szempont, ami bizonyos területek tekintetében időszakosan és megfelelő garanciák mentén a földvédelmi szempontok elé kerül. Erre tekintettel a Tfv. 14. §-ának új (1a) bekezdésében az időleges más célú hasznosítás fogalma alóli kivételt képez az ingatlan-nyilvántartásban foktó jogi jelleggel szereplő termőföldek esetében a legfeljebb egy éves időtartamú folyamatos vízborítottság. Foktónak – az egykori fokgazdálkodáshoz hasonlóan – az időszakosan belvízzel borított azon területek tekinthetőek, amelyek elősegítik a környező területek vízgazdálkodását és készletezést biztosítanak az öntözéses gazdálkodáshoz.

4. §

A Tfv. módosított 14/B. §-a szerint a Tfv. 10. § új (2c) bekezdése szerinti állandó vízborítottság, valamint a Tfv. 14. § új (1a) bekezdése szerinti időszakos vízborítás nem minősül haváriának. Minden más, természetes módon megjelenő vízzel borított területen azonban továbbra is a mezőgazdasági művelésre való alkalmasság helyreállítása támogatandó, és ezen esetkörökben a Tfv. 14/B-14/E. §-a szerinti, a termőföld havária okozta igénybevételének különös szabályai szerint folytatandó le az eredeti állapot helyreállítása vagy az újrahhasznosítás.

5. §

A termőföld, mint korlátozottan rendelkezésre álló természeti erőforrás, kiemelt védelmére irányuló alkotmányos érdekből eredően az engedély nélküli más célú hasznosítás esetében elrendelhető eredeti állapot helyreállítás elévülésére – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Szankciótv.) 5. § (1) és (4) bekezdésében adott felhatalmazás alapján – a Szankciótv. elévülési szabályaihoz képest speciális, szigorúbb szabályozás szükséges.

6. §

A Tfv. 2021. tavaszi módosítása beiktatta a törvénybe a mederiszap termőföldön történő felhasználásának lehetőségét a talajvédelmi hatóság engedélyével. Indokolt a kezelt mederiszap és a talajjavító mederanyag termőföldön történő felhasználásának részletszabályait rendeletben meghatározni, ezért a Kormány felhatalmazást kap e tárgykör szabályozására.

7. §

Szövegcsérés rendelkezés.

8. §

A hatályon kívül helyező rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (4) bekezdésének 2023. január 1-jei módosítására figyelemmel szükséges.

9-11. §

Az Nfatv. sarkalatos rendelkezése értelmében a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon – 100 %-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezet kivételével – harmadik személy javára osztott tulajdon nem létesíthető. Az állam 100%-os tulajdonában álló erdőben hosszú évtizedekkel ezelőtt, sőt, kivételes esetekben akár több évszázada ráépítéssel létesült felépítményeket legtöbb esetben az adott területen gazdálkodó, az állam 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok jogelődei hozták létre vagy hosszú ideje birtokolják, karbantartják, huzamos ideje költségráfordításokkal fejlesztik, korszerűsítik. Ezért idővel a ráfordításaik már többszörösen meghaladták vagy meg fogják haladni a föld értékét is. Az állami erdészeti társaságok vagyonából épített vagy huzamos ideje fenntartott, sőt korszerűsített felépítmények esetén indokolt, hogy ezek a felépítmények ezen állami erdészeti társaságok vagyonába tartozzanak. Az erdészeti gazdasági társaságok – beleértve a jogelődöket – szervezeti átalakulásai, az ingatlanok, az erdőrészek, az erdőben a létesítményeket engedélyező erdészeti hatóság hatósági jogkörének változásai és az időmúlás miatt az építésügyi létesítési engedéllyel, építési dokumentációval nem rendelkező felépítmények számosak, melyeket az állami vagyonnal való felelős gazdálkodás jogszabályi kötelezettsége miatt sem lehet a sorsukra hagyni. Ezért az Evt.-ben fel kell oldani az ilyen, kizárólag az állami erdőben létesült, az erdészeti hatóság hivatalos tudomásában álló felépítmények tulajdonjoga rendezésének, a felépítmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének és a velük kapcsolatos jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének értelmezési, jogalkalmazási, valamint anyagi és eljárásjogi akadályait. Tekintettel arra, hogy kizárólag állami vagyonba tartozó, huzamos ideje fennálló, a földdel tartósan egyesített felépítményekről van szó, az állami vagyon védelme, megőrzése pedig feltétlen törvényi kötelezettség, ezért az ilyen felépítmények térképi és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezésére törvényi szintű, kivételes eljárásrend lefektetése indokolt.

12. §

Az állam kisebbségi tulajdonában álló erdő esetében a tulajdonosi közösség az Nfatv. 18. (1) bekezdésében nem szereplő – erdőkezelés, vagy osztatlan közös tulajdon esetében az egyik tulajdonostárs által kezdeményezett többlehasználati megállapodás – jogcímen is használatba adhatja az erdőt. A tervezet az érintett jogcímek beemelésével ad jogszerű keretet a tulajdonosi joggyakorló eljárásának.

Az általános szabályok szerint a föld adásvétel jogcímén történő átruházása esetén a szerződés megkötése után az adásvételi szerződés hirdetményi úton 60 napra közzétételre kerül (kifüggesztés), melynek során van lehetőség az elővásárlási jog gyakorlására. Az Nfatv. 18. §-ának kiegészítése arra irányul, hogy az állam által nyilvános árverés keretében értékesített földek tekintetében az elővásárlók már az árverés során gyakorolni tudják e jogukat, ezzel lerövidüljön az egyébként hosszú termőföld adásvételi folyamat anélkül, hogy az elővásárlók törvényben biztosított jogai csorbát szenvednének.

13. §

Az Nfatv. 20. § (3) bekezdése alapján központi költségvetési szervvel az azt irányító vagy felügyelő szerv egyetértésével köthető vagyonekezelési szerződés. Minisztériumok esetén az irányító szerv a Kormány, azonban a jogügyletek fajsúlya jellemzően nem indokolja a Kormány formális jóváhagyásának szükségességét. Indokolt tehát a Kormány irányítása (vagy felügyelete) alá tartozó központi költségvetési szerv esetében a kivételszabály alkalmazása.

14. §

Az Nfatv. új 20/B. §-a lehetőséget ad arra, hogy a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv haszonbérleti szerződést természetvédelmi kijelölés útján is köthessen. A rendelkezés a szigorú feltételeknek megfelelő, a természetvédelmi előírásokkal összhangban az adott földterületet már hosszabb ideje használó állattartó gazdálkodók földhasználatát hivatott biztosítani. A földhasználati jogosultság ily módon való megszerzésének lehetősége korlátozott, a törvényben előírt feltételeknek való folyamatos megfelelés esetén ad rá a jogalkotó lehetőséget. A szabályozás kiszámíthatóságot, tervezhetőséget biztosít a természetvédelmi előírásokat maximálisan tiszteletben tartó állattartó gazdálkodóknak, mely a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervek számára is garanciát jelent.

15. §

Az Nfatv. 8. § (1) bekezdés f) pontja a földárak jelentős emelkedésére figyelemmel módosul.

Az Nfatv. 16. § (2) bekezdésének módosítása a szabályozási összhang megteremtése érdekében biztosítja, hogy a kisajátítást pótló csere egy tekintet alá essen a kisajátítást pótló adásvétellel.

16. §

Szabályozási összhang megteremtése indokolja az Nfatv. 19. § (1) bekezdés e) pontjának módosítását, tekintettel arra, hogy az NFK felé fennálló tartozás köztartozásnak minősül.

Az agrárszakképzési centrumok létrejötte okán kiegészíteni szükséges az Nfatv. 21. §-ának (3d) bekezdését.

A hatályos szabályozás nem teszi lehetővé kivett védett természeti terület önkormányzat részére történő értékesítését akkor, ha az adott ingatlan közvetlenül határos az önkormányzati tulajdonban álló területtel, míg magánszemélyek számára fennáll ez a lehetőség. Az Nfatv. 23/A. § (1) bekezdés a) pontjának módosítása az önkormányzatok számára is megnyitja a kaput az ilyen módon történő tulajdonszerzés előtt.

17. §

A Hktv. 5. § (1) bekezdése kiegészítésre kerül azzal a kötelezettséggel, hogy a hegyközség területén

legalább egy borászati üzemnek működnie kell. A módosítás annak érdekében szükséges, hogy a hegyközség szakmaközi szervezetként történő működése biztosítva legyen.

18. §

A Hktv. 15. § (3) bekezdésének módosítása egyrészt a hatályos rendelkezés szövegét pontosítja, másrészt kiegészíti az önkéntes hegyközségi tagságra vonatkozó szabályt azzal, hogy az önkéntes hegyközségi tag nem rendelkezik szavazati joggal és nem választható meg küldöttnek vagy tisztségviselőnek, továbbá nem illeti meg a 20/A. § szerinti elővásárlási jog.

19. §

Az elmúlt két évben a pandémia miatt elhalasztott választások megtartására csak 2022-ben kerülhetett sor, melynek következtében az egyes hegyközségekben megválasztott érdekképviseleti és köztisztviselői képviselők megbízatása eltérő időpontokban jár le. Egyes hegyközségek alapszabályai is eltérő választási ciklusokat állapítanak meg, mely a hegyközségi rendszerben a döntéshozatalt jelentősen megnehezíti.

A Hktv. 32. §-ának kiegészítésével egységesen 5 éves választási ciklus kerül bevezetésre, amely stabilizálja a hegyközségi tanácsok, a borrhíós hegyközségi tanácsok és a Hegyközségek Nemzeti Tanácsának (a továbbiakban: HNT) küldötti rendszerét, ezáltal erősítve a képviseleti döntéshozatalon alapuló köztisztviselői szervezeti működését.

A HNT elnöke az ötéves ciklus lejártát megelőző év november 30. napjáig meghatározza a tisztújító közgyűlések tartásának ütemezését, figyelembe véve a hegyközségi szervezetek egymáson alapuló küldötti rendszerét.

A rendelkezés meghatározza, hogy mely esetekben kell az ötéves választási ciklusból fennmaradó időtartamra vonatkozóan új tisztségviselőket választani, továbbá megállapítja akadályoztatás esetére az elnök helyettesítésére vonatkozó szabályokat, ha arról az alapszabály nem rendelkezik.

20. §

A Hktv. 55. §-a rendelkezik az ötéves választási ciklushoz kapcsolódóan a 2023. évi választásokról.

A tervezet lehetővé teszi, hogy a hegyközségi szervezetek a 2022. június 1-je után megválasztott tisztségviselőik, képviselőik esetében döntsenek arról, hogy a megválasztás időtartama a 2023. évi választásra vonatkozó időtartamra szóljon.

A hegyközségi rendszer szakmaközi szervezetként történő működésének biztosítása érdekében szükséges, hogy a hegyközség területén legalább egy borászati üzem működjön, ennek hiányában ugyanis nem tudnak a tagok maguk közül borászati küldöttet választani. Abban az esetben, ha ez a feltétel nem teljesül, akkor a hegyközségnek be kell olvadnia egy másik hegyközségbe. E rendelkezés végrehajtása érdekében az 56. § módosítása átmeneti időszakot biztosít, amely szerint a

hegyközségnek 2023. március 31. napjáig van lehetősége a feltételt teljesíteni.

21. §

A Hktv. 6. § (5) bekezdés a) pontjának módosítása alapján a közgyűlési meghívó kiküldésének napján a Hegyközségi Információs Rendszerben nyilvántartott, a hegyközség működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvények területe alapján kell kiszámítani a hegyközségi tagot megillető szavazatokat.

A Hktv. 6. § (6) bekezdésében a hegyközségi járulékfizetési kötelezettség kiegészül a szakmaközi piacszervezési intézkedésekben meghatározott járulékfizetési kötelezettséggel.

A Hktv. 6. § (8a) bekezdésének módosítása szerint az utolsó három lezárt borpiaci év helyett csak a választás időpontját megelőző lezárt borpiaci évben kell vizsgálni a jelölt személlyel szemben fennálló, a (8a) bekezdésben felsorolt kizáró okokat a hegyközségek működőképessége érdekében.

A Hktv. 25. §-ának módosítása alapján a hegyközség által delegált küldött szavazatát a döntéshozatalt megelőző borpiaci év utolsó napján a hegybíró által nyilvántartott, a hegyközég működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvények területe alapján kell kiszámítani. A küldöttet nem minden megkezdett egy hektár után, hanem minden megkezdett száz hektár után illeti meg egy szavazat. A megkezdett száz hektár szerinti számítás nem változtatja meg az eddigi szavazati arányokat.

A Hktv. 28. § (5) bekezdésének módosítása a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa esetében – a Hktv. 25. § módosított szövegével összhangban – egyszerűsíti és pontosítja a szavazatszámítást. A küldöttet az őt delegáló hegyközségi tanácsot alkotó hegyközségek működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő ültetvényeknek a döntéshozatalt megelőző borpiaci év utolsó napján a hegybírók által nyilvántartott területe alapján minden megkezdett száz hektár után egy szavazat illeti meg. A megkezdett száz hektár szerinti számítás a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa esetében sem változtatja meg az eddigi szavazati arányokat.

A Hktv. 40. § (4) bekezdését ki kell egészíteni az első fokú közigazgatási hatósági ügyekkel és a gazdasági akta vezetésével, mivel e feladatok ellátásához is szükséges a hegybírók részére biztosítani az ingatlan-nyilvántartáshoz, valamint a földhasználati nyilvántartáshoz való hozzáférést térítésmentesen, továbbá az elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdonilap-másolat díjmentes lekérdezését. Ez a módosítás kapcsolódik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 99. §-ának módosításához.

22. §

A Hktv. 57. §-a arra figyelemmel veszi hatályát, hogy a már lezajlott 2013. évi választásra vonatkozó szabályokat tartalmaz.

23. §

A rendelkezés a Földforgalmi tv. hatályát érinti.

24. §

Az egy hegyközséghez való tartozás a borvidéki települések között fennálló, a szőlészeti és borászati tevékenység specialitásaihoz igazodó olyan szoros kapcsolat, amely indokolttá teszi, hogy az ugyanazon hegyközséghez tartozó településeken lakó jogosultakat megillessék a helyben lakáshoz fűződő joghatások.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: 1992. évi LXVI. törvény) 2022. január 1-től hatályos módosítása a lakóhely fogalmát jelentős mértékben megváltoztatta. A módosítást követően a lakóhely fogalma már nem követeli meg a tényleges, életvitelszerű otthlakást, hanem pusztán adminisztratív célt szolgál. A tartózkodási hely jelenti annak a lakásnak a címét, ahol a polgár – a lakóhely-változtatás szándéka nélkül – három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik. Lakóhelyének címét mindenki köteles bejelenteni, a tartózkodási hely bejelentése azonban opcionális.

A 1992. évi LXVI. törvény 26/A. § (1) bekezdése értelmében jogszabály valamely jogosultság adott hellyel összefüggő gyakorlása, szolgáltatás igénybevétele, kötelezettség teljesíthetősége vagy más joghatás feltételeként előírhatja a tartózkodási hely bejelentését vagy az életvitelszerű otthlakás tényének egyéb módon való igazolását. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése pedig vélelmet állít fel arra vonatkozóan, hogy ha jogszabály valamely jogosultság vagy kötelezettség tekintetében eltérően nem rendelkezik, ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, ha tartózkodási hely bejelentésére nem került sor.

Tekintettel arra, hogy a Földforgalmi tv. az elővásárlási, előhaszonbérleti joggyakorlás bizonyos eseteihez az életvitelszerű otthlakás feltételét írja elő, indokolt az 5. § 9. pontjának összehangolása az 1992. évi LXVI. törvény 26/A. § (1) bekezdésének rendelkezéseivel.

25. §

A Földforgalmi tv. 14/A. §-ának pontosítása szükséges annak egyértelművé tétele érdekében, hogy valamennyi, a tulajdonszerzéshez kapcsolódó nyilatkozatnak – ideértve az elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódó nyilatkozatokat is – szerepelnie kell a vevő részéről a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben.

26. §

Az elővásárlási joggyakorlás fontos feltétele, hogy a jogosultak az elfogadó nyilatkozat megtételéhez minden releváns információval rendelkezzenek. Amennyiben a megszerzendő földrészlet földhasználati jogviszonnal terhelt, az elővásárlási joggyakorlással kapcsolatos felelősségteljes döntéshozatal előfeltétele annak ismerete, hogy a megszerzendő földrészletet milyen időtartamban terheli földhasználat és az alapján milyen mértékű haszonbérleti díj illeti meg a földtulajdonost.

A földhasználati jogviszony időtartama a közhiteles földhasználati nyilvántartásból ugyan megállapítható, amennyiben azonban az ingatlant egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő haszonbérleti szerződés is érinti, arra vonatkozóan a földhasználati nyilvántartás nem tartalmaz adatot.

27. §

A korábbi törvénymódosítás során a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésének, illetve a 49. § (4) bekezdésének és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 36. § (2) bekezdésének összhangját biztosítandó rögzítésre került, hogy az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok közül nem kérhető annak csatolása, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz. Az Ákr. azonban csak a közigazgatási hatósági eljárásokra irányadó rendelkezéseket tartalmaz, a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött ügyletek esetében pedig nem hatóságnak, hanem magának az eladónak, illetve a haszonbérbe adónak kell ellenőriznie és elbírálnia az elfogadó jognyilatkozatokat, melyhez szükséges minden releváns igazolás csatolása. Mindezekre figyelemmel a vonatkozó rendelkezések pontosításra kerülnek.

28-29. §

Föld tulajdonjogának átruházása esetén az általános ingatlan adásvételhez képest speciális előírásokat is figyelembe kell venni. Kiemelkedő szerepet kap az elővásárlási jog intézménye, melynek érdekében gondoskodni kell az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró kormányhivatalnak főszabályként jóvá kell hagynia. A jóváhagyási eljárás sajátosságaira tekintettel az ügyintézési határidő is hosszabb. A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye jelenleg csak az arra feljogosított személyek kérelmére jegyezhető fel az adott ingatlan tulajdoni lapjára.

A forgalom biztonsága azonban szükségessé teszi, hogy a hatósági jóváhagyási eljárás esetén – ha nem kerül sor az előzetes vizsgálat alapján történő azonnali megtagadásra – a tényfeljegyzésre a hatóságok együttműködése alapján, automatikusan sor kerüljön, ezért a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésének módosítása és a 23/A. § (1a) bekezdésének beiktatása indokolt.

Bizonyos elővásárlási, előhaszonbérleti jogosultságokhoz jogszabály a jövőre vonatkozó kötelezettségvállalást ír elő [a Fétv. 18/A. § (3) bekezdése, 18/B. § (3) bekezdése, 18/C. § (1) bekezdése, 55/A. § (2) bekezdése, 55/B. § (2) bekezdése, 55/C. § (1) bekezdése, a Hktv. 20/A. § (4) bekezdése]. Fontos rögzíteni, hogy ezen kötelezettségvállaló nyilatkozat elmaradása is az adásvételi vagy haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadását, illetve a jogosult által tett elfogadó nyilatkozat érvénytelenségét vonja maga után.

A Földforgalmi tv. hatályos rendelkezése szerint a szerződés jóváhagyásának megtagadását vonja maga után az elővásárlási, előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok jegyző általi megsértése. Mivel magának a szerződésnek nincs hibája, az ismételten benyújtható, ekkor az eljárás teljesen az elejétől kezdődik újra. Figyelembe véve azon körülményt, hogy a Földforgalmi tv. 2022. január 1. napjától hatályos rendelkezései szerint a közzétételi eljárás már a hatósági eljárás keretén belül kerül lebonyolításra, a jegyző a közzététel során már nem a felek kérelme, hanem a hatóság megkeresése alapján jár el, nem indokolt az elővásárlási, előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértése esetén a jóváhagyás megtagadása, a probléma a hatósági eljárás keretén belül a közzététel ismételt elrendelésével orvosolható.

30. §

A rendelkezés a földnek az adásvételi szerződésben meghatározott ellenértékével kapcsolatos előírásokat tartalmaz.

31. §

A közös tulajdon fennállása esetén a tulajdonostársak között nem a tulajdonjog részjogosítványai oszlanak meg. Minden tulajdonostárs valamennyi részjogosítvánnyal, vagyis a tulajdonjog teljességével rendelkezik, amit másokkal meghatározott arányok szerint (tulajdoni hányad) megosztva gyakorolhat. Ez a megosztás eszmei tulajdoni hányadokat jelent. A föld, mint speciális ingatlan, jellegéből adódóan számos esetben különleges – az általánostól eltérő vagy annál szigorúbb – törvényi szabályozást igényel.

A közös tulajdonban álló föld használatához – néhány kivételtől eltekintve – elengedhetetlen az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadának az ingatlan valamely, fizikálisan körülhatárolható részéhez való hozzárendelése (használati megosztás), ez a felosztás a tulajdonjog részjogosítványai közül a birtoklás és használat jogát érinti, nem terjed ki azonban a rendelkezési jogra. Ha az elbirtoklás nem az ingatlan egészének, hanem egy fizikailag körülhatárolható részének tényleges birtoklásával valósul meg, akkor a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklás esetén az adott terület használatára kijelölt tulajdonostárs a többi tulajdonostárs helyett a rendelkezési jogot nem gyakorolhatja.

32. §

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontját az Alkotmánybíróság 12/2022. (VI. 2.) AB határozata megsemmisítette, arra hivatkozással, hogy az árverésen való részvételhez szükséges, a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, legfeljebb 20 km-es távolságra vonatkozó feltételt kormányrendelet nem írhatja elő. Szükséges ezért a kifogásolt feltétel átemelése a Földforgalmi tv.-be.

33. §

A Földforgalmi tv. 42/A. §-ának pontosítása szükséges annak egyértelművé tétele érdekében, hogy valamennyi, a földhasználat megszerzéséhez kapcsolódó nyilatkozatnak – ideértve az előhaszonbérleti jogosultsághoz kapcsolódó nyilatkozatokat is – szerepelnie kell a haszonbérelő részéről a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben.

34. §

Az Alkotmánybíróság 3353/2021. (VII. 28.) AB határozatában „az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből eredő alkotmányos követelményt állapított meg annak érdekében, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésének alkalmazása során

kizárja a jogszabály céljával ellentétes, önkényes jogalkalmazás lehetőségét. Ennek értelmében a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Ellentétes lenne ugyanis a jogi szabályozás céljának megfelelő, kiszámítható jogalkalmazás követelményével, ha a volt haszonbérlet rangsorbeli elsőse neki fel nem róható, tőle független körülmények kialakulása esetén elveszhetne, amely fel nem róható körülményt a haszonbérbeadó és harmadik személy mulasztása vagy akár visszaélészerű magatartása is okozhatja. A Földforgalmi tv. kérdéses rendelkezésének az alkotmányos követelménynek megfelelő értelmezése alapján a haszonbérlet tehát rajta kívül álló okok, tőle független körülmények következtében nem veszítheti el volt haszonbérleti státuszát. Különösen nem vezethet ilyen eredményre szerződésének adminisztratív okból történő ideiglenes megszűnése, tekintet nélkül arra, hogy volt-e egyáltalán rajta kívül olyan személy, aki a köztes időszakban a földet haszonbérletre. Az alkotmányos követelmény megállapítása ugyanakkor nem érinti a vonatkozó törvényi rendelkezésekben előírt egyéb feltételek teljesítését.”

Az AB határozatában megfogalmazott alkotmányos követelmény törvényi szintre emelése mellett szükséges egyidejűleg törvényi szinten szabályozni ezen előhaszonbérleti joggyakorlás korlátait is, ugyancsak a visszaélészerű joggyakorlás elkerülése érdekében.

35. §

A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésének módosításánál leírt elvek mentén kerül sor a 49. § (4) bekezdésének módosítására.

36. §

A rendelkezés a Földforgalmi tv. 23. §-ának és 23/A. §-ának módosításánál leírt elvek mentén módosítja az 51. §-t.

Jegyzék készítésére a szerződés szerinti haszonbérlet és az előhaszonbérletre jogosult vonatkozásában akkor is sor kell, hogy kerüljön, ha csak egyetlen elfogadó jognyilatkozat érkezik, ezért az 51. § (6) bekezdése e körben pontosítást igényel.

37. §

A Földforgalmi tv. 58. § (3b) bekezdése rögzíti, hogy a haszonbér mértékének csökkentése esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv kizárólag az újonnan megállapított haszonbérleti díj mértékének jogszabályi megfelelőségét vizsgálja. Amennyiben a csökkentésre a bíróság ítélete alapján kerül sor, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a bíróság által már elbírált kérdést nem bírálhatja felül, így a hatósági jóváhagyási eljárás lényegileg kiüresedik. Erre figyelemmel módosul a Földforgalmi tv. 58. § (1) bekezdése.

38. §

A területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel

összefüggő egyes törvények módosításáról szóló törvény az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (4) bekezdését 2023. január 1-jével oly módon módosítja, hogy erdő művelési ágú ingatlanok esetében földminősítési eljárásra – vagyis minőségi osztály és kataszteri tiszta jövedelem megállapítására – a jövőben nem kerül sor, figyelemmel arra, hogy erdő esetében az aranykorona (a továbbiakban: AK) érték önmagában nem tükrözi az erdő valós gazdasági értékét. Ha a Földforgalmi tv. 62. §-ában foglalt jogsértő helyzet erdő művelési ágú ingatlant érint, akkor a kiszabásra kerülő bírság összegének az AK értéktől eltérően más számítási alappal kell rendelkeznie.

39. §

A Földforgalmi tv. módosított 35. § (3) bekezdésével kapcsolatos átmeneti rendelkezés.

40. §

A Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés a) pontjának módosítása lehetőséget biztosít a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye számára, hogy csere jogcímen földet szerezhessenek. A módosítás célja, hogy segítse a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tulajdonában lévő földek hasznosításának optimalizálását.

Szövegcserevel módosul a lakóhely kifejezés életvitelszerű lakáshasználat helye megfogalmazásra a Földforgalmi tv. 5. §-ának módosítására figyelemmel.

A hatályos jogszabálysöveg nyelvtani értelmezése sok esetben ahhoz a szűkítő jogalkalmazói gyakorlathoz vezet, hogy aki valamely 20 km-en belüli településről a 3 éve alatt egy másik, szintén 20 km-en belül elhelyezkedő településre költözik, az elveszíti az ezen pontra alapított elővásárlási, előhaszonbérleti jogát. Figyelemmel arra, hogy a szűkítő értelmezés nincs összhangban az eredeti jogalkotói szándékkal, szükséges az érintett jogszabályhelyek pontosítása.

A Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja és 46. § (3) bekezdés b) pontja az agrártermékek eredetvédelméről szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel módosul.

A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésének, 45. § (2) bekezdésének és 46. § (2) bekezdésének módosítása a jogalkalmazói gyakorlathoz eredő pontosítási igényre ad választ, mert a hatályos jogszabálysöveg nyelvtani értelmezése néhány esetben ahhoz a szűkítő jogalkalmazói gyakorlathoz vezetett, hogy csak a tulajdoni hányad egészének eladása vagy haszonbérbe adása esetén biztosították a tulajdonostársat megillető elővásárlási, előhaszonbérleti jogot.

Abban az esetben, ha a közjegyző nem a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (a továbbiakban: NFK), hanem más tulajdonosi joggyakorló számára adja át az ingatlant, akkor az átadás-átvételi eljárás lebonyolításának időtartama miatt a tulajdonszerzést követő 60 napos határidőn belül az NFK nem tud eleget tenni a kártalanítás megfizetésére irányuló kötelezettségének, ezért indokolt a fizetési határidő számítását a tényleges tulajdonosi joggyakorló bejegyzésének időpontjához kötni a 34. § (4) bekezdésében.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 7. § (5) bekezdése alapján köznevelési alapfeladatot – a hivatal által nyújtott pedagógiai-szakmai szolgáltatás kivételével és a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvényben (a továbbiakban: Szkt.) meghatározott kivétellel – köznevelési intézmény láthat el. Az Szkt. hatálybalépésével a szakképzés és a köznevelés feladata

kettévált. A szakképző intézmények így nem tartoznak a köznevelési feladatot ellátó intézmények körébe. Ennél fogva a szakképző intézmények a Földforgalmi tv. 40. § (3) bekezdésének a) pontja alapján haszonbérlet jogcímén földhasználati jogosultságot jelenleg nem szerezhhetnek. Erre tekintettel indokolt a Földforgalmi tv. 40. § (3) bekezdés a) pontjának módosítása.

41. §

A Fétv. 18/C. §-ának módosítására az agrártermékek eredetvédelméről szóló 2022. évi törvény (a továbbiakban: eredetvédelmi törvény) előírásaival összhangban kerül sor. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálja, hogy az elővásárlásra jogosult oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítójaként szerepel-e az elővásárlási joggal érintett föld fekvése szerinti földrajzi terület vonatkozásában az eredetvédelmi törvény 27. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásban. Ezzel csökkennek az elővásárlásra jogosult terhei, mivel a módosítást megelőzően az elővásárlásra jogosultnak kellett igazolnia, hogy az oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott agrártermékek ellenőrzését végző hatóság oltalom alatt álló földrajzi árujelző használatára jogosultként nyilvántartásba vette.

Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályai egyértelművé válnak abban a tekintetben, hogy oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott termék alapanyagának termelése céljából csak akkor lehet az elővásárlási jogot gyakorolni, ha az elővásárlásra jogosult az oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott terméket is előállítja az általa megtermelt alapanyagból.

A módosuló előírások értelmében a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen szükséges oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott terméket vagy annak alapanyagát előállítani. E rendelkezés a vetésforgó alkalmazására figyelemmel is szükséges.

42-43. §

Föld tulajdonjogának átruházása esetén az általános ingatlan adásvételhez képest speciális előírásokat is figyelembe kell venni. Kiemelkedő szerepet kap az elővásárlási jog intézménye, melynek érdekében gondoskodni kell az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró kormányhivatalnak – főszabályként – jóvá kell hagynia. A jóváhagyási eljárás sajátosságaira tekintettel az ügyintézési határidő is hosszabb. A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye jelenleg csak az arra feljogosított személyek kérelmére jegyezhető fel az adott ingatlan tulajdoni lapjára.

A forgalom biztonsága azonban szükségessé teszi, hogy a hatósági jóváhagyási eljárás esetén – ha nem kerül sor az előzetes vizsgálat alapján történő azonnali megtagadásra – a tényfeljegyzésre a

hatóságok együttműködése alapján, automatikusan sor kerüljön, ezért a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdésében és 23/A. § (1a) bekezdésében rögzítésre került, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv mely esetekben kell, hogy megkeresse az ingatlanügyi hatóságot a tény feljegyzése érdekében. A Fétv. 34/A. §-ának módosítása és 37. §-ának (1) bekezdéssel való kiegészítése ezekhez a rendelkezésekhez kapcsolódó szabályokat állapít meg.

44. §

Az Ákr. tartalmazza a hatósági eljárásban a semmisség általános szabályait, valamint rögzíti a döntés semmisségének néhány általános esetkörét. Az Ákr. felhatalmazása alapján a Fétv. rendelkezik a földforgalmi eljárásokban előforduló legsúlyosabb szabálysértések semmisségi okká nyilvánításáról.

45. §

A földhasználati szerződés alanyainak speciális köre, a földhasználati jog megszerzéséhez fűződő többletkövetelmények, valamint az előhaszonbérletnek a földforgalomban betöltött kiemelkedő jelentősége miatt a szerződésátruházás polgári jogi intézménye a földhasználati szerződések körében nem alkalmazható. A kivételt indokolt a Fétv., mint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez képest speciális törvény, szabályai között rögzíteni.

46. §

A Fétv. 55/C. §-ának módosítására a Fétv. 18/C. §-ánál leírtakra figyelemmel kerül sor.

47-48. §

Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 19/D. § (4) bekezdés a) pontja értelmében, ha az egyéni vállalkozói tevékenység folytatására való jogosultság korlátolt felelősségű társaság alapítása miatt szűnik meg, az egyéni vállalkozót az e tevékenysége körében szerzett, illetve ezek céljára lekötött vagyontárgyak tekintetében – ha ezeket a korlátolt felelősségű társaság vagyonaként jelöli meg – megillető jogok, és a vállalkozási tevékenysége során kötött szerződéseinek körében szerzett jogok a korlátolt felelősségű társaságot jogutódként illetik meg.

Földnek minősülő ingatlanokat érintő jogügyletek esetén az általános polgári jogi szabályokhoz képest speciális előírásokat is figyelembe kell venni, melyeket a Földforgalmi tv. és a Fétv. szabályoz részletesen. E törvények a földhasználati jogosultság megszerzését speciális feltételek fennállásához kötik, melyek fennállását hatósági jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv, hatósági jóváhagyás alól mentes ügyletek esetén a földhasználati nyilvántartásba vétel során az ingatlanügyi hatóság vizsgálja. A szerzési korlátok kijátszásának elkerülése érdekében a Fétv.-ben mint speciális jogszabályban szükséges rögzíteni az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény, mint általános jogszabály, rendelkezéseitől való eltérést a szerződéses jogutódlás terén.

49. §

A jogalkalmazói gyakorlatból származó visszajelzések alapján megállapítható, hogy a felmondásra vonatkozó hatályos eljárási szabályok aránytalanul megnehezítik a haszonbérleti szerződés felbontását annak okán, hogy az adott esetben jogszerűtlenül eljáró és ezen magatartásával a felmondásra a másik fél számára okot szolgáltató személy pusztán a passzív magatartásával is megakadályozhatja a felmondás hatályosulását.

Mindezek okán a felmondás esetén a jövőben nem szükséges a másik fél kifejezett elfogadása, hanem a felmondás hatályosulásának megakadályozásához és az eljárás bírósági útra tereléséhez kell a másik fél kifejezett tiltakozása.

50. §

Bár a szerződő felek bármelyikének halálával értelemszerűen a felek közötti közeli hozzátartozói jogviszony is megszűnik, mégis indokolt bizonyos szempontból külön kezelni a megszűnés ezen esetkörét. A szerződő felek közötti közeli hozzátartozói viszony megszűnése esetén a törvény fikcióval még 30 napig fenntartja a felek között a szívességi használati jogviszonyt. A szerződő felek valamelyikének halála esetén viszont ugyanazon felek között nem tartható fenn tovább a szerződés, további 30 nap fenntartása esetében már jogutódlásra kerülne sor, ami azonban a szívességi földhasználat jogcímével nem áll összhangban.

51. §

Az Ákr. tartalmazza a hatósági eljárásban a semmisség általános szabályait, valamint rögzíti a döntés semmisségének néhány általános esetkörét. Az Ákr. felhatalmazása alapján a Fétv. rendelkezik a földforgalmi eljárásokban előforduló legsúlyosabb szabálysértések semmisségi okká nyilvánításáról.

52. §

A hatályos jogi szabályozás a földhasználati nyilvántartásból elektronikusan feldolgozható formában történő adatszolgáltatást csak a Fétv. 99. § (1a) bekezdésében felsorolt esetekben teszi lehetővé. A földhasználó az általa használt földterületek vonatkozásában a földhasználati lap másolat mellett földhasználati összesítő szolgáltatására is jogosult. Joggal merül fel azonban az igény, hogy a földhasználó a saját területei vonatkozásában teljes körű adatszolgáltatási jogosultsággal rendelkezzen, ami kiterjed az elektronikusan feldolgozható formában történő adatszolgáltatásra is.

A hegybíró számára a Hktv. 40. § b), d) és e) pontjaiban meghatározott közigazgatási feladatok jogszerű és megalapozott ellátásához szükséges, hogy a földhasználati lap másolat, valamint a földhasználati összesítő szolgáltatására díjmentesen jogosult legyen.

53. §

54. §

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 17. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a földalap kijelölés során a szövetkezetben a szövetkezeti tagok és alkalmazottak, állami gazdaságnál az alkalmazottak földtulajdonhoz juttatása céljából földalapot kell képezni. A földalap nagyságát úgy kellett meghatározni, hogy átlagosan szövetkezeti tagonként 30 aranykorona (a továbbiakban: AK), szövetkezeti és állami gazdasági alkalmazottak esetében 20 AK értékű termőföld jusson személyenként. Az így számított földalap AK értéke nem haladhatta meg a szövetkezet tulajdonában, illetve az állami gazdaság kezelésében lévő termőföld AK értékének 50%-át.

A törvény 18. § (1)-(3) bekezdései értelmében a kiadásra kerülő termőföldet a védett természeti területen kívül kellett kijelölni. Ha a védett természeti területen kívül rendelkezésre álló terület a kijelöléshez nem volt elegendő – a nemzeti park, a nemzetközi egyezmények hatálya alá tartozó és a fokozottan védett területek kivételével – a szövetkezet tulajdonában lévő szántó, kert, gyümölcsös, szőlő és erdő művelési ágba tartozó védett természeti terület is kijelölhető volt, azonban a védett természeti területből történő kijelölés esetén a természetvédelmi hatóság hozzájárulását be kellett szerezni.

Kivételes esetben előfordult, hogy védett természeti terület kiadására ezen jogszabályi rendelkezések megsértésével, nem megfelelően kiadott hozzájárulás alapján került sor, mely jogszabálysértés utólag oly módon került rendezésre, hogy a földjuttatásban részesült személy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került, és az ily módon kárt szenvedett személy más ingatlannal vagy pénzben történő kártalanítására nem került sor. Ezen esetekben az államot terhelő mulasztás orvoslását jelenleg semmilyen jogszabály nem teszi lehetővé, azonban alkotmányos követelmény az ily módon kárt szenvedett személyek kompenzálásának jogalkotás útján történő lehetővé tétele. Ezt a célt szolgálja a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény módosítása.

55. §

A zártkerti fekvésű ingatlanok speciális jogi helyzete és történelmi hagyományai okán a tényleges használat sok esetben eltér a mezőgazdasági hasznosítástól, ugyanakkor a tulajdonostársak között az esetek többségében fennáll az egyező akarat az ingatlan megosztására, ezért szükséges a Foktftv. hatályának kiterjesztése az 1. § (3) bekezdéssel való kiegészítésével.

56. §

A jogalkalmazói gyakorlat alapján megállapítható, hogy a 90 napos határidő a megosztás

átvezetése iránti kérelem benyújtására az eljárások bizonyos hányadában egyes eljárási cselekmények – így különösen a bírósági letétbe helyezés – lebonyolításának hossza miatt nem elegendő. Annak érdekében, hogy a teljes megosztási folyamat újraindításával járó többletterhek elkerülhetőek legyenek, indokolt a megosztásra rendelkezésre álló határidő meghosszabbítása a Fokfttv. 4. § (6) bekezdésében.

57. §

A Fokfttv. 9. § (2) bekezdésének pontosítása arra figyelemmel szükséges, hogy kizárólag a helyhez kötött jogok és tények esetén értelmezhető a vázrajzokra irányuló adatszolgáltatás.

58. §

A Fokfttv. 11. § (1) bekezdésének módosítása az erdőkre vonatkozó eltérő rendelkezést állapít meg.

59. §

A visszaélések elkerülése érdekében a Fokfttv. 17. § (1) bekezdésében előírásra kerül, hogy a közeli hozzátartozótól való tulajdonszerzés esetén a 3 éves tulajdonlás feltételének a tulajdonostárs és a jogelőd közeli hozzátartozó vonatkozásában együttesen kell fennállnia.

A végrehajtási joggal terhelt ingatlanok esetében a törvény alkalmazása során jelentős nehézséget okoz a teherrel történő tulajdonszerzés, mely sok esetben a törvény céljának megvalósulását is akadályozza. Mindezek okán szükséges annak törvényi szintű biztosítása, hogy a végrehajtással terhelt ingatlan esetén az ellenérték a követelés kielégítését szolgálja, a tulajdoni hányadot megszerző tulajdonostárs pedig végrehajtási jogtól mentes tulajdonjogot szerezzen.

60. §

Ha az örökgyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökostárs közösen öröklí, a hagyatéki eljárás során az örökostársak a Fokfttv. 2. alcímének megfelelő alkalmazásával az ingatlan megosztása útján is megakadályozhatják az osztatlan közös tulajdon létrejöttét. Az öröklés és a hagyatéki eljárás specialitására tekintettel szükséges ugyanakkor meghatározni a 2. alcímben foglaltaktól eltérő szabályokat.

Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökostárs közösen öröklí, akkor a 18/A. §-tól eltérő eljárás kialakítása szükséges annak okán, hogy a kiinduló ingatlan maga is már eleve osztatlan közös tulajdonban van, ami az örökostársaknak a hagyatéki eljárás során fennálló lehetőségeit szűkíti.

Az örökostársak a 18/B. § értelmében a következő lehetőségek közül választhatnak:

- osztályos egyezség útján az egyes vagyonelemekről akként rendelkeznek, hogy a földnek

minősülő ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egy örökös szerzi meg,

- az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik,

- az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben ingyenesen felajánlják az állam javára.

Ha a fentiekre nem kerül sor, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell vagy egyikük tulajdonába kell adni, vagy az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy az egész ingatlant érintően gondoskodni kell az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről. Ha ennek nem tesznek eleget, akkor az örökléssel érintett tulajdoni hányadok esetében kényszerértékesítésre kerül sor.

61. §

Felhatalmazó rendelkezés az örökléshez kapcsolódó kényszerértékesítés részletes szabályainak megállapítására vonatkozóan.

62. §

A Foktftv. 30/B. §-a átmeneti rendelkezést tartalmaz annak érdekében, hogy a megosztás átvezetése iránti kérelem benyújtására rendelkezésre álló meghosszabbított határidő a már folyamatban lévő megosztásokra is alkalmazandó legyen.

63. §

A folyamatban lévő gazdaságátadás ténye is akadályát képezi a megosztási eljárás lefolytatásának, ezért indokolt kiegészíteni a Foktftv. 4. § (3) bekezdés a) pontjában felsorolt visszautasítási okokat.

64. §

A gazdaságátadási tv. 10. § (5) bekezdése értelmében együttműködés esetén a tulajdonjog az együttműködés utolsó napján száll át a hatósági eljárásokban és a támogatáspolitikai eljárásokban történő jogutódlás érdekében, ezzel segítve az általános jogutódlás megvalósulását.

65. §

A gazdaságátadási szerződésben érintett felek érdekeinek védelme érdekében a szerződés benyújtására szükséges határidőt szabni. A szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárás Ákr.-hez való kapcsolódását az egyértelmű jogalkalmazás érdekében szükséges megjeleníteni.

66. §

Egyértelműen rendelkezni kell arról, hogy a hitelezők és a gazdaságátadó között fennálló szerződések az általános jogutódlás következtében a gazdaságátvevőre érvényesek, azokat módosítani közjegyzői okiratban nem szükséges, a módosításért külön díjat felszámolni nem lehet.

67. §

Szükséges a vagyoni értékű jogok átruházását is megjeleníteni a gazdaságátadási tv.-ben, figyelemmel arra, hogy a gazdaság részét képezik a vagyoni értékű jogok.

A módosítással egyértelművé válik, hogy a gazdaságátadó tulajdonában, de harmadik fél használatában álló földek használatát a gazdaságátadó nem engedheti át a gazdaságátvevőnek.

A gazdaságátvevő védelme és az ingatlan-nyilvántartás teljességének érdekében a gazdaságátadás tényének feljegyzése iránti kérelem nem opcionális, hanem kötelező.

A gazdaságra vonatkozó engedélyek módosítására irányuló kérelem benyújtása a szerződés hatósági jóváhagyása helyett a tulajdonjog átszállásra vonatkozó hozzájárulás benyújtásával egyidejűleg történik meg annak érdekében, hogy az aktuális időpontban meglévő hatósági engedélyekre vonatkozzon, és a szerződés megkötésétől a teljesülésig tartó időszakban az engedélyekben bekövetkezett változás miatt ne váljon szükségessé a gazdaságátadási szerződés módosítása.

68. §

A gazdaságátadási tv.-nek a Foktftv. 5/A. alcímét megállapító 29. §-a nem lép hatályba, mivel az alcímet e törvényjavaslat módosított szöveggel állapítja meg.

69. §

Az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről szóló 2021. évi CXLV. törvény e § szerinti módosítása pontosítja, hogy a vagyonkezelésbe adott védett természeti területek nem használhatóak fel a földjuttatással történő kompenzációra.

70. §

Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény 162. § (7) bekezdésének módosításával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosítások hatálybalépésének időpontja módosul 2024. február 1-jére.

71. §

Hatályba léptető rendelkezés.

72. §

Sarkalatosági záradék.