



ORSZÁGGYŰLÉS HIVATALA

Érkezett: 2022 DEC 14.

AGRÁRMINISZTERIUM

FARKAS SÁNDOR
parlamenti államtitkár

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

Tárgy: **egységes javaslattervezetthez készített indokolás megküldése**

Benyújtó: **Farkas Sándor államtitkár**

Törvényjavaslat címe, száma: **egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslat (T/1846.)**

Tisztelt Elnök Úr!

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat (a továbbiakban: HHSZ) 137/A. § (1) bekezdése alapján iromány-nyilvántartásba vétel céljából megküldöm az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatnak (T/1846.) a HHSZ 46. § (10) bekezdése alapján megszerkesztett egységes javaslattervezetethez készített indokolást.

Budapest, 2022. december „ .”

Tisztelettel:



Előterjesztői indokolás

az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi törvényhez

Általános indokolás

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, továbbá 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. §-a alapján a Magyar Közlöny mellékletként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

A törvény 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 vízmegtartás 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 eljárásjogi 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 földrészek 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: Foktftv.) módosítására a jogalkalmazási gyakorlat során felmerült problémák orvoslása érdekében kerül sor, valamint módosított tartalommal ismételt megállapításra kerülnek a Foktftv.-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 vagyongazdálkodásba 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.

Részletes indokolás

1. §

A Tft. 11. § (2) bekezdése értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A Tft. 11. § (3) bekezdés b) pontja alapján helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni többek között a bányüzemet. A Tft. nem határozza meg a bányüzem fogalmát, amelyet a Tft. 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 kérdését 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 – biztosításának érdekében szabályokat kell megállapítani a vízállásos területek tekintetében.

A vízmegtartás termőföldön történő biztosítása érdekében differenciált szabályozás kerül kialakításra a Tft.-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 nyilvánosan, hosszabb távon nem lesz alkalmas mezőgazdasági művelésre, így a más célú hasznosítás ebben az esetben megvalósul. A Tft. 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 igénybe vevő, hanem akkor is, ha az igénybe vevő 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 semmisségi 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.

A KAP Stratégiai Tervben foglaltakra tekintettel speciális szabály megállapítása szükséges a tájképi elemek kapcsán, hiszen azok 2023. évtől támogatható területnek minősülnek, tekintettel arra, hogy azok vízviszatarítás, biodiverzitás és mikroklíma javítását szolgálják. A tájképi elemek után a mezőgazdasági termelő akkor jogosult területalapú támogatásra (alaptámogatásra), ha a termelő azokat újonnan kialakítja, illetve fenntartja, így földvédelmi bírság kiszabása ezen esetekben ellentétes lenne a szakpolitikai célokkal.

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 újrahaszosítás.

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 mezőgazdasági felhasználásának, valamint ennek bejelentése és engedélyezése részletszabályait rendeletben meghatározni, ezért a Kormány felhatalmazást kap e tárgykör szabályozására.

7. §

Szövegcsérés rendelkezés.

A hatályos jogszabályi rendelkezések talajjavító mederanyag esetében teljes talajvédelmi terv elkészítését írják elő, ugyanakkor a mederiszap ezen fajtája kezelést nem igényel. Erre figyelemmel talajjavító mederanyag esetében nem indokolt a teljes talajvédelmi terv készítési kötelezettség előírása, a jövőben elegendő lesz egyszerűsített talajvédelmi tervet benyújtani a bejelentéshez. A talajjavító mederanyag és a kezelt mederiszap mezőgazdasági felhasználásának, valamint ennek bejelentése és engedélyezése részletes szabályiról szóló új kormányrendelet a talajjavító mederanyag mezőgazdasági felhasználása esetén – az egyszerűsített talajvédelmi terv készítésének kötelezettsége helyett – további könnyítést is bevezethet a szabályozásban.

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 Evt. 8. §-ában módosulnak az állam 100%-os tulajdonában álló erdők állami tulajdonból történő kikerülésének szabályai .

Az Nfatv. sarkalatos rendelkezése értelmében a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet nem terhelhető meg, biztosítékkal 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 jogelődjei 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 erdőrészletek, 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 többlethasználati 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 vagyongazdálkodási 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 működni 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 érdekképviselői és köztestületi képviselőik 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 borrégiós hegyközségi tanácsok és a Hegyközségek Nemzeti Tanácsának (a továbbiakban: HNT) küldötti rendszerét, ezáltal erősítve a képviselői döntéshozatalon alapuló köztestületek 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 tisztségviselők, képviselők 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 hegyközség 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 öt 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 indokoltá teszi, hogy az ugyanazon hegyközséghez tartozó településeken lakó, hegyközségi tag 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.

A szomszédos föld fogalmi körében az út mellett a vasút vagy kerékpárút által elválasztott területek esetében is indokolt a szomszédosság megállapíthatóságának biztosítása.

25. §

A Földforgalmi tv. 14/A. §-ának pontosítása szükséges annak egyértelművé tétele érdekében, hogy valamennyi, a tulajdonszerzéshez kapcsolódó nyilatkozatnak – ideértve az elővásárlási jogosultságához 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 jogviszonnnyal 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 a hatóságnak, hanem magának az eladónak, illetve a haszonbérbe adónak kell ellenőriznie és elbírálnia az elfogadó jognyilatkozatokat, melyhez szükséges minden releváns igazolás csatolása. Az elfogadó nyilatkozat kötelező tartalmi elemei között a törvény által előírt kötelezettségvállalások és

nyilatkozatok is felsorolásra kerülnek. 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. Tekintettel arra, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az adásvételi szerződések véleményezése során nyert adatokból megfelelő adatbázissal rendelkezik a földárak alakulásáról, így indokolt ezen adatbázis alapján készített átlagárak alkalmazását előírni.

A módosítás a spekulatív földszerzések kiszűrésének érdekében szükséges vizsgálati szempontokat is meghatározza.

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.

Az elfogadó nyilatkozat kötelező tartalmi elemei között a törvény által előírt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok is felsorolásra kerülnek.

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 haszonbérő 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 visszaélésszerű 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 visszaélésszerű joggyakorlás elkerülése érdekében.

35. §

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

Az elfogadó nyilatkozat kötelező tartalmi elemei között a törvény által előírt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok is felsorolásra kerülnek.

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 jogszabályszöveg 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 nyitó szövegrészének módosítása az állattartók elővásárlási jogát erősíti meg.

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 gyakorlatból 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 CXC. 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.

A Földforgalmi tv. 46. § (3) bekezdésének módosítása az állattartók előhaszonbérleti jogát erősíti meg.

A Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésének módosítása a hatósági jóváhagyás kezdeményezésének időpontjához kapcsolja a haszonbérlelői előhaszonbérleti jog gyakorolhatóságát.

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 terület nagysággal 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.

A törvénymódosítás rendelkezést tartalmaz a tényfeljegyzés törléséről az eljárás végén.

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. Fontos rögzíteni azonban, hogy ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy az átszálló valamennyi jog és a kötelezettség vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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 szívésségi 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 szívésségi 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 súlyosabb 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. §

Szövegcsérés módosítás.

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 ingatlannyilvántartásból 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 földrészek 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 Fokfttv. 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 Foktftv. 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.

Indokolt továbbá arra az esetre is rendelkezést megállapítani, amikor egy adott tulajdoni hányadra egyidejűleg több végrehajtási eljárás is folyamatban van.

60. §

A módosított rendelkezések alkalmazására csak a módosítás hatálybalépését, tehát 2022. december 31. napját követően elhunyt örökgyók esetén kerül sor, továbbá figyelemmel kell lenni arra az esetre, ha az örökösök mellett kötelesrészre jogosult személy is részesül az ingatlanhagyatékából.

Ezen előfeltételek mellett az örökgyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan közös öröklése esetén, annak érdekében, hogy ne jöjjön létre osztatlan közös tulajdon, négy megoldás kínálkozik. Egyrészt lehetőség van osztályos egyezség kötésére. Másrészt a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: He.) 94. § (2) bekezdése alapján jelenleg is lehetőség van a hagyatéki eljáráson belüli átruházásra, mely lehetőséget a törvényben is indokolt feltüntetni azzal a feltétellel, hogy az átruházás során ne jöjjön létre közös tulajdon. Harmadrészt lehetőség van arra, hogy az örökösök az ingatlant közösen értékesítsék, vagy – piaci kereslet hiányában – az ingatlant az állam javára ingyenesen felajánlják.

Szükség van részletszabályokra az ingatlan közös értékesítése kapcsán, meghatározva annak feltételeit, hogy milyen közokirat alapján kerülhet sor a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez. A He. rendelkezéseivel összhangban a bejegyzés alapja lehet a teljes hatályú hagyatékátadó végzés, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító jogerős végzés, a He. 89. §-a szerinti jogerős végzés, illetve a hagyatéki perben hozott jogerős ítélet.

Ha a fenti megoldási lehetőségek nem vezetnek eredményre, arra az esetre a törvény meghatározza, hogy az örökösöket – ideértve a kötelesrészre jogosult törvényes örökös is – a hagyatéki eljárás, illetve a hagyatéki per jogerős befejezését követő öt éven belül milyen kötelezettségek terhelik a közös tulajdon megszüntetése érdekében. Ezek sorrendben: az ingatlan értékesítése, az ingatlan valamelyikük tulajdonába adása, az állam javára történő ingyenes felajánlás, vagy az osztatlan közös tulajdon 2. vagy 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével való megszüntetése.

Az ötéves határidő eredménytelen eltelte esetén az ingatlanon fennálló tulajdoni hányad kényszerértékesítésének van helye.

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.

A törvény a zártkerti ingatlanok területi minimumát 500 m²-re csökkenti.

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 megjelölni.

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 törvény 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. §

Sarkalatossági záradék.