



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
HATÓSÁGI ÉS KOORDINÁCIÓS OSZTÁLY

Dr. Török Béla
elnök úr
részére

Szegedi Ügyvédi Kamara

Szeged
Gutenberg u. 4.
6722

Iktatószám: CS/FH-HKO/00002-1/2024
Tárgy: Tájékoztatás földforgalmi változásokról
Ügyintéző: dr. Regős-Benák Edit
Tel.: 62/680-157

Tisztelt Elnök Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Hatósági és Koordinációs Osztálya a termőföldeket érintően megkötött adásvételi és haszonbérleti szerződésekkel összefüggő **földforgalmi eljárás kapcsán** az alábbi – nem taxatíván felsorolt - jogszabályi változásokra hívja fel T. Elnök Úr figyelmét.

A Magyar Közlöny 185/2023. számában kihirdetésre került az **egyes agrártárgyú törvények deregulációs szempontú módosításáról szóló 2023. évi XCIII. törvény, valamint az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi XCIV. törvény.**

A fenti törvények többek között módosítják a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (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. törvényt (továbbiakban: Fétv.).

Tulajdonszerzést érintő változások

I.

Hiánypótló jelleggel meghatározásra került a **gazdasági év fogalma**, mely alapján gazdasági év a mezőgazdasági termékpiacok közös szervezésének létrehozásáról és a 922/72/EGK, a 234/79/EGK, az 1037/2001/EK és az 1234/2007/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2013. december 17-i 1308/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 6. cikkében meghatározott időszak. (Földforgalmi tv. 5.§ 8 pont)

A **szomszédos föld** fogalmi meghatározása pontosításra került, mely szerint a szomszédos föld az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el. (Földforgalmi tv. 5.§ 23.pont)

A Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdés j, pontja szerint **a föld más célra hasznosítható abban az esetben is**, amennyiben a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése a cél.

A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő **ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni**. A felek ettől eltérő megállapodása **semmis**. (Fétv.8.§)

Ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, akkor az agrárkamara nyilvántartási számát is tartalmaznia kell a szerződésnek. (Fétv. 13.§ (2) bekezdés)

Az **adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat**. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. A fenti rendelkezésbe ütköző szerződés semmis. (Fétv.13/A.§ (1)-(2) bekezdés)

Ha a jogügylet érvényességi feltétele a **közeli hozzátartozói viszony fennállása**, akkor a szerző félnek a jogügylet hatósági jóváhagyása iránti kérelméhez csatolnia kell a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, az érintett természetes személyeknek 30 napnál nem régebbi olyan tartalmú közös nyilatkozatát, hogy közöttük a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói viszony áll fenn. (Fétv.32.§ (1) bekezdése)

II.

Ökológiai gazdálkodás

Az **ökológiai gazdálkodó** kapcsán szintén változás következett be. 2024. január 1. napjától a Földforgalmi tv. **18.§ (2) bekezdés e) pontja szerint illeti meg** az elővásárlási jog a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén azt a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

Ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés e) pontja szerinti **ökológiai gazdálkodás** folytatása, **igazolni kell**, hogy az elővásárlásra jogosult termelőként saját maga vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet az adásvétel tárgyát képező föld valamely művelési ágával megegyező művelési águ föld vonatkozásában az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. (Fétv. 8/A.§ (1) bekezdése) Hasonló rendelkezés jelenik meg az előhaszonbérleti jog gyakorlásánál is.

III.

Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladása

Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására a jogszabály módosítás következtében akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Egybefoglalt vételáron történő eladásra akkor is sor kerülhet, ha a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója

a) az eladó; vagy

b) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet. (Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdése)

IV.

A Földforgalmi tv. 20.§ (1) bekezdés i) pontja az alábbiak szerint került újraszabályozásra:

„(1) i) az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéstől való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrészlet megszerzése esetén.

(2) Az (1) bekezdés i) pontja alkalmazásában a szántó, legelő (gyep) illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint az erdőnek minősülő földrészlettel egy tekintet alá esik az a földrészlet is, amely a szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágú, továbbá az erdőnek minősülő alrészlet mellett kizárólag kivett megnevezésű alrészletet tartalmaz.”

Földhasználatot érintő változások

V.

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld használati jogosultságát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, és a használatba adó a földhasználó közeli hozzátartozója. (Földforgalmi tv. 40.§ (6) bekezdése)

A földhasználati jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. (Földforgalmi tv. 42.§ (3) bekezdése)

A földhasználati szerződésnek a tulajdonos tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia azon tulajdonos esetében, aki számára megküldött haszonbérleti ajánlatot a 47/A. §, a 72. § (5) bekezdése vagy a 76/E. § (4) bekezdése alapján elfogadottnak kell tekinteni. (Fétv. 48.§ (1a) bekezdése)

A haszonbérleti szerződés az előhaszonbérletre jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A haszonbérlet helyébe lépő előhaszonbérletre jogosultat a haszonbérleti

szerződésnek a haszonbérlore vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. A fenti rendelkezésbe ütköző szerződés semmis. (Fétv. 51/A. § (1)-(2) bekezdése)

VI.

Előhaszonbérleti jog

- Az **állattartót megillető előhaszonbérleti jog** kapcsán az alábbi változásra hívom fel a figyelmet. A Földforgalmi tv. 46.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „(3) Az (1) bekezdés a) pontjával megegyező ranghelyen illeti meg előhaszonbérleti jog

a) azt a helyben lakó földművest vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, illetve amely az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra fekvő településen állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérletének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep) művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;”

- A Fétv. 4.§ szerint: „E törvény, valamint a Földforgalmi törvény **alkalmazásában a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló legalább 25%-os tulajdonrész vizsgálatakor** a mezőgazdasági termelőszervezetben közvetetten fennálló részesedést is figyelembe kell venni. Közvetett részesedésnek tekintendő, ha a természetes személy a mezőgazdasági termelőszervezetben tulajdonrészrel rendelkező más jogi személyben (köztes jogi személy) rendelkezik tulajdonrészrel.”

- 2024. január 1. napjától **előhaszonbérleti jog nem áll fenn** a mezőgazdasági termelőszervezet mint földhasználó, és azon természetes személy, aki a mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa vagy annak közeli hozzátartozója, vagy a mezőgazdasági termelőszervezet legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti haszonbérlet esetén. (Földforgalmi tv. 48.§ (1) bekezdés c) pont)

A módosításhoz fűzött indokolás szerint a fenti módosítás pontosítja a rendelkezést, összhangban a Fétv. 4. §-sal való kiegészítésével, amely értelmében a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló legalább 25%-os tulajdonrész vizsgálatakor a mezőgazdasági termelőszervezetben közvetetten fennálló részesedést is figyelembe kell venni.

VII.

Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alóli mentesség

-Szintén a Fétv. 4.§ rendelkezésre tekintettel módosult a **Földforgalmi tv. 59.§ (1) bekezdés e) pontja** is, mely szerint **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a**

mezőgazdasági termelőszervezet mint földhasználó, és azon természetes személy, aki a mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonosa vagy annak közeli hozzátartozója, vagy a mezőgazdasági termelőszervezet legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez.

-A módosítást követően nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása **családi mezőgazdasági társaság, mint földhasználó, és annak tagja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez sem.** (Földforgalmi tv. 59.§ (1) bekezdés h) pontja)

VIII.

Földhasználati szerződés felmondása

A Földforgalmi törvényben meghatározott mezőgazdasági termelőszervezet mint hasznóbérlő és azon természetes személy, aki a mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, mint hasznóbérlő között létrejött hasznóbérlési szerződést a gazdasági év végével a hasznóbérlő 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdonosi részesedése a szerződés megkötését követő 1 éven keresztül tartósan 25% alá csökken.

A Földforgalmi törvényben meghatározott mezőgazdasági termelőszervezet mint hasznóbérlő és annak a természetes személynek a közeli hozzátartozója, aki a mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, mint hasznóbérlő között létrejött hasznóbérlési szerződést a gazdasági év végével a hasznóbérlő 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha a tag és a hasznóbérlő közötti közeli hozzátartozói viszony megszűnik. (Fétv. 60.§ (2)-(3) bekezdése)

Kérem T. Elnök Urat, hogy a fenti változásokról a Szegedi Ügyvédi Kamara tagjait tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő közreműködését a kormányhivatal ezúton is köszöni.

Szeged, 2024. 01. 02.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából:

dr. Regős-Benák Edit
osztályvezető