



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
HATÓSÁGI ÉS KOORDINÁCIÓS OSZTÁLY

Dr. Török Béla
elnök úr
részére

Szegedi Ügyvédi Kamara

Szeged
Gutenberg u. 4.
6722

Ügyiratszám: CS/FH-HKO/00050-1/2025.
Tárgy: Tájékoztatás jogszabály-változásról
Ügyintéző: dr. Kurusa Anna
Telefon: 62/680-162

Tisztelt Elnök Úr!

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

A Magyar Közlöny 2024. december 20. napján megjelent, 131. számában, illetve a 2024. december 31. napján megjelent, 139. számában kihirdetésre került számos, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (a továbbiakban: Fétv.) és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletet módosító rendelkezés. Az érintett változások 2025. január 01., illetve 2025. január 15. napjával léptek hatályba.

1. A Földforgalmi törvény értelmező rendelkezései körében az 5. § 4. pontjában került rögzítésre az **életvitelszerű lakáshasználat helyének fogalma**, amely szerint

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Hatósági és Koordinációs Osztály
6724 Szeged, Kálvária sgt. 41-43.
Telefon: (06-62) 680-150; KRID azonosító: 409991917
E-mail: foldhivatal@csongrad.gov.hu
www.kormanyhivatalok.hu

elsődleges a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhely az irányadó. A törvény pontosítása szerint mind a bejelentett lakóhely, mind a bejelentett tartózkodási hely esetében van helye ellenbizonyításnak.

(Földforgalmi törvény 5. § (4) pont, hatályba lépés: 2025. január 01.)

2. A **Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja** kiegészül, a rendelkezés szerint az (1) bekezdés alkalmazásában **nem minősül a használat átengedésének** az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át.
(Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpont, hatályba lépés: 2025. január 01.)
3. A **Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés c) pontja** rögzíti, hogy ugyanezen szakasz (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen **vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából** valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére. Ezen rendelkezéssel összefüggésbe került a jogszabályba a **13. § (2a) és (2b) bekezdés**. A **vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából kötött földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell**, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak (ideértve az előhasznóbérletre jogosultat is) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag- előállítóként nyilvántartásba vette, és a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni. A 13. § (2b) bekezdése továbbá rögzíti, hogy a (2a) bekezdés megsértésével megkötött szerződés semmis, illetve az elfogadó jognyilatkozatot tevő esetében is alkalmazni kell.
(Földforgalmi törvény 13. § (2a) és (2b) bekezdése, hatályba lépés: 2025. január 01.)
4. A Földforgalmi törvényből kivezetésre került minden, a **pályakezdő gazdálkodóval** kapcsolatos rendelkezés. A pályakezdő gazdálkodói minőségre az elővásárlásra, illetve előhasznóbérletre jogosultak sorrendje szerint meghatározott csoportokon belül hivatkozhattak az erre jogosultak. Arra tekintettel, hogy ilyen minőséget már a törvény nem határoz meg, erre nem hivatkozhatnak szerződésben, az erre történő hivatkozás megtévesztheti az esetleges elővásárlásra és az előhasznóbérletre jogosultat.
(Földforgalmi törvény 3. § (2) bekezdése, 5. § 22. pontja, 15. §, 18. § (4) bekezdés c) pontja, 42. § (4) bekezdése, 46. § (4) bekezdés c) pontja, hatályba lépés: 2025. január 01.)
5. A Földforgalmi törvény 17. § (1) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezésre került a törvényben, és ezzel párhuzamosan ugyanezen szakasz a (3) bekezdéssel egészült ki, amely szerint a földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld kimérése esetén a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott **földszerzési maximum túlléphető**.

(Földforgalmi törvény 17. § (3) bekezdése, hatályba lépés: 2025. január 01.)

6. A Földforgalmi törvény **20. § (1) bekezdése** rögzíti, hogy mely esetekben **nem áll fenn elővásárlási jog**. Az **(1) bekezdés b) pontja** akként került kiegészítésre, hogy elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel esetében. Ezen szakasz szerinti mentesség fennállásához a továbbiakban nincs szükség arra, hogy az adásvételt követően az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonba kerüljön, hanem elegendő az is, ha a tulajdonosok száma a jogügylet következtében csökken. A Földforgalmi törvény **20. § (3) bekezdése** kiegészítő szabályként tartalmazza, hogy nincs helye az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásának, ha az adásvételi szerződés megkötését megelőző három évben a földet telekegyesítési eljárás érintette.
(Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés b) pont, 20. § (3) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
7. A Földforgalmi törvény **20. § (1) bekezdés i) pontját** is érinti módosítás. A korábbi rendelkezéseken felül a jogszabály rögzíti, hogy a pont alkalmazása kizárólagos tulajdonban álló és a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedésével (haszonbérleti szerződés, többlehasználati megállapodás, szívességi használat, családi használat stb.) nem érintett földrészlet megszerzése esetében történhet. Ugyanezen szakasz vonatkozásában került bele a törvénybe a **20. § (4) bekezdése**, amely kimondja, hogy több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén az (1) bekezdés i) pontja alkalmazására csak abban az esetben kerülhet sor, ha az ügyletben szereplő valamennyi föld megfelel az előírt feltételeknek.
(Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés i) pont, 20. § (3) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
8. Új rendelkezés továbbá a Földforgalmi tv. **21/A. § (3) bekezdése**, amely alapján az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, **ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette**. A fentiek alapján tehát nem csupán a szerződésben kikötött foglaló, hanem a teljes vételár kifizetése vagy előleg fizetés esetén is köteles az elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosult a fenti összegnek az eladó javára történő ügyvédi letétbe, vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezését teljesíteni, illetve ennek igazolását az elfogadó nyilatkozathoz csatolni.
(Földforgalmi törvény 21/A. § (3) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
9. Lényeges módosítás, hogy a Földforgalmi törvény **23. § (2) bekezdésben** foglalt eddigi **megtagadási okok** kibővülnek. A 23. § (2) bekezdés d) pontja tartalmazza, amennyiben az adásvételi szerződésben a felek **alaptalanul hivatkoznak a 20. § (1) bekezdés valamely pontjának fennállására**, akkor az a hatósági jóváhagyás során kötelező magtagadási oknak minősül. A 23. § (2) bekezdés e) pontja rögzíti változatlan tartalommal a 2020. évi LXXI. törvénnyel összefüggésben meghatározott magtagadási okot.
(Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdés d) és e) pontja, hatályba lépés: 2025. január 15.)
10. A Földforgalmi tv. **30. § (4) bekezdésében** és a Fétv. **37.§ (5) bekezdésében** rögzítette, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is, illetve a hatóság a jóváhagyó határozat véglegessé válását követően az

adásvételi szerződés záradékolt, két példányát az ingatlanügyi hatóság részére megküldi, amennyiben egyetlen elfogadó jognyilatkozat sem került benyújtásra és az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, továbbá szerződés hatályosságához más hatóság jóváhagyása, vagy engedélye nem szükséges. Az eddigi szabályozás szerint az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv által megküldött iratok alapján lefolytatta a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást. A Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdésének erre vonatkozó rendelkezése és a Fétv. 37.§ (5) bekezdése **hatályon kívül helyezésre került**. A 2025. január 15. napján és azt követően indult eljárásokban a jogszabály szerint tehát nincs lehetőség arra, hogy a záradékolt szerződéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldje az ingatlanügyi hatóság részére.

(Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése, Fétv. 37.§ (5) bekezdése, hatályba lépés: 2025. január 15.)

11. A Földforgalmi törvény **35. § (3)** bekezdése szerint, **föld árverésen az vehet részt**, aki a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételnek megfelel. A 18. § (1) bekezdés kifejezetten rögzíti, hogy ezen szakasz kizárólag **földműveseket** illeti meg. A korábbi szabályszoveg viszont azt emelte ki, hogy az árverésen részvevőnek legfeljebb 20 km-es távolságra vonatkozó feltételnek kell megfelelnie. Mivel azonban ezen szövegrész kikerült a törvényből, így az új rendelkezés szerint csak földműves vehet részt árverésen azzal, hogy a többi törvényi feltételnek is feleljen meg.
(Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
12. A **Földforgalmi törvény 48. § (1)** bekezdése tartalmazza azon eseteket, amelyek körében **nem áll fenn előhaszonbérleti jog**. Ezen szakasz kiegészül egy további **f)** ponttal, mely értelmében családi mezőgazdasági társaság, mint földhasználó és annak tagja mint használatba adó közötti haszonbérlet esetén **nem áll fenn előhaszonbérleti jog**.
(Földforgalmi törvény 48. § (1) bekezdés f) pont, hatályba lépés: 2025. január 01.)
13. A **Földforgalmi törvény 51. § (2) bekezdése e)** pontja rögzíti, hogy az előhaszonbérleti jog alóli mentesség fennállására való hivatkozás megalapozatlansága a jóváhagyás kötelező **megtagadási okának** minősül a haszonbérleti szerződések esetén is.
(Földforgalmi törvény 51. § (2) bekezdés e) pont, hatályba lépés: 2025. január 01.)
14. A **fennálló haszonbérleti szerződés időtartama nem hosszabbítható meg**, ha az adott földrészlet tulajdoni lapjára a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye van feljegyezve**.
(Földforgalmi törvény 58. § (1b) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
15. A **Fétv. 13. §-a** rögzíti, hogy **a szerződő felek mely adatait kell kötelezően tartalmazni a szerződésnek**. Az (1) bekezdés megkülönbözteti a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó és hatálya alá nem tartozó személyeket, illetve az adattartalom kiegészült az értesítési címmel. A szakasz (1) bekezdés c) pont cd) alpontja szerint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó gazdálkodó szervezet nyilvántartását vezető szervet és a nyilvántartási számát is tartalmaznia kell a szerződésnek.
(Fétv. 13. § (1) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 15.)

16. A **Fétv. 55. §** szerint az előhasznóbérletre jogosulttól származó elfogadó jognyilatkozatnak a jogosult adatai tekintetében a 13. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia. A jogszabály a korábbiakban csupán a 13. § (1) bekezdését tüntette fel, a jogszabály módosítással bekerült a (2) bekezdés is, tehát az Agrárkamara Nyilvántartási Szám hiánya esetén az elfogadó nyilatkozat a törvényi előírásoknak nem felel meg, azt figyelmen kívül hagyja a hatóság.
(Fétv. 55. §, hatályba lépés: 2025. január 01.)
17. Szigorodott az **alhasznóbérletre** vonatkozó szabályozás is. A Fétv. 65. § (1) bekezdése szerint ugyanis alhasznóbérlettel a föld használatát legfeljebb egy gazdasági évre, de a hasznóbérleti szerződés lejártát meg nem haladó időtartamra lehet átengedni, illetve az adott föld öt egymást követő gazdasági évben legfeljebb két gazdasági évet érintően adható alhasznóbérbe.
(Fétv. 65. § (1) bekezdés, hatályba lépés: 2025. január 01.)
18. A hatósági jóváhagyási eljárásokhoz szükséges **kérelem adattartalmát** eddig az elővásárlási és előhasznóbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a hasznóbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete tartalmazta. Ezen mellékletek hatályukat veszítették 2025. január 15. napjával. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet **3. melléklete** rögzíti a 2025. január 15. napjától alkalmazandó tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem tartalmát, a **4. melléklete** pedig a 2025. január 15. napjától alkalmazandó földhasználat szerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem tartalmát.

A **Földforgalmi** törvény **78. § (3) bekezdése** szerint a 8. § (1) bekezdésének, a 21. § (1) bekezdésének, a 22. § (1) és (3) bekezdésének, a 23/A. § (2) bekezdésének, a 30. § (1) bekezdésének, a 35. § (5) bekezdésének, az 50. § (1) és (3) bekezdésének, az 55. § (1) bekezdésének, az 58. § (4) bekezdésének a Módtv.2. által megállapított, 2025. január 15. napján hatályba lépő rendelkezéseit a 2025. január 15. napján, vagy azt követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban vagy ennek hiányában ingatlanügyi hatósági eljárásban kell alkalmazni. A törvény **82. §-a** szerint a Módtv.5.-tel megállapított 5. § 4. pontját, valamint 13. § (2a) és (2b) bekezdését a Módtv.5. hatálybalépésekor folyamatban lévő és a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell, továbbá a **83. §-a** alapján a Módtv.5.-tel megállapított 27. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontját és 53. § (1) bekezdés d) pont dd) alpontját a Módtv.5. hatálybalépését követően kiszabott földhasználati bírság tekintetében kell alkalmazni.

A **Fétv. 110/F. § (3)** bekezdésben található, hogy a törvény 13. § (1) bekezdésének, a 17. § (1) bekezdésének, a 34/A. §-nak, a 35. § (2) bekezdésének, a 37. § (3) és (5) bekezdésének, a 39/A. § (4) bekezdésének, az 53. § (1) bekezdésének, a 81/A. §-nak, a 83. §-nak és a 94. § (1) bekezdés c) pontjának, a Módtv.3. által megállapított 2025. január 15. napján hatályba lépő rendelkezéseit 2025. január 15. napján vagy azt követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, akkor azok hatálybalépését követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni.

A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 10/A. § (1) és (2) bekezdése szerint a jogi képviselőnek az általa kezelt biztonsági okmányokat e rendelkezés hatálybalépését követő 30 napon belül vissza kell szolgáltatni a kormányhivatal részére, amely kötelezettség teljesítését a kormányhivatal ellenőrzi. Ezen jogszabályi rendelkezések hatályba lépése a 2025. január 15-én

és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ötszázezredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napján történik.

A Fétv. 17. § tartalmaz az elektronikus benyújtással kapcsolatos eljárásjogi rendelkezéseket tulajdonszerzés esetén, amely szakasz (3) bekezdése rögzíti, hogy a szerződés elektronikus regisztrációja hiányában az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a szerződést **négy eredeti példányban** kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül **egy példánynak** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (**biztonsági okmány**) **kiállítottnak kell lennie**.

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

Segítő közreműködését a kormányhivatal ezúton is köszöni.

Szeged, *időbélyegző szerint*

dr. Salgó László Péter
főispán nevében és megbízásából:

dr. Regős-Benák Edit
osztályvezető