

# Fókuszban a földügy

Módosult földforgalmi szabályozás

**Gósz Zoltán**

GISopen 2019.

Székesfehérvár, 2019. április 16-18.

# Az előadás vázlata

- Előzmények, törvényjavaslat.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
  - Jelentősebb változások.
  - Jogorvoslat.
  - Vételi jog alkalmazása.
- Földcsere.
- Földhasználat.
- Összegzés.

# Előzmények

- A termőfölddel kapcsolatos, most megváltozott szabályozás hazánk EU-s csatlakozását követő 10 éves moratórium lejártával lépett életbe. A most változott jogszabályok:
  - A Nemzeti Földalapról szóló **2010. évi LXXXVII. Törvény.**
  - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.).**
  - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény (Fétv.).**
- Az elmúlt négy év alatt rengeteg gyakorlati tapasztalat gyűlt össze, mely a törvénymódosítást generálta.

# Törvényjavaslat

- **Benyújtás:**
  - 2018. nov. 20.
    - Győrffy Balázs
    - Jakab István
    - Font Sándor
- **Elfogadva:**
  - 2018. dec. 12.
- **Hatályos:**
  - 2019. január 11.

A photograph of Győrffy Balázs, a member of the Hungarian Parliament, standing in a chamber with wooden desks and leather seats. He is wearing a dark suit and a blue tie, and is looking down at a document he is holding. A laptop is visible on a desk in the background.

*Győrffy Balázs*  
*Fidesz*

# Elérni kívánt célok

- **Általánosságban:**
  - a **helyben lakó gazdák** szerepének erősítése,
  - a **versenyképesség erősítése** egy egészséges, **stabil birtokszerkezeten** keresztül,
  - a **visszaélések visszaszorítása,**
  - és a **termőföld magyar kézben tartása,**
  - a **helyi földbizottságok feladatainak és eljárásának módosítása,**
  - a termőföld **vásárlás, földcsere, haszonbérlet szabályainak módosítása,** beleértve az elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultságokat és a termőföld vételárára vonatkozó szabályokat is.
- **Összegezve: a NAK jogállásának megerősítése.**



# A tulajdonszerzés menete

A helyi földbizottság a **társadalmi kontrollt** gyakorolja a földpiac felett (ezért nincs szükség szakértői szintű bizonyításra). Ennek érdekében változtak a vizsgálati szempontok. A földbizottság a jövőben azt vizsgálja, hogy az adás-vételi szerződés megfelel-e:

- a) birtokviszonyok **átláthatóságára**,
  - b) a **spekulatív** földszerzések **megelőzésére**,
  - c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, **egységes birtoktagot** képező föld birtokok kialakítására és megőrzésére,
  - d) a **helyi** gazdálkodói közösség **érdekeinek** érvényesítésére,
  - e) az életvitelszerűen **helyben lakó** és gazdálkodó földművesek **segítésére** és
  - f) a mezőgazdaságban a **generációváltás** elősegítésére
- vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

# A tulajdonszerzés menete

A helyi földbizottság vizsgálata során:

- **nagyobb teret** kap az állásfoglalás kialakítására,
- lehetősége nyílik az érintett felektől és a hatóságoktól **információk beszerzésére**,
- a **határidő 30 napra** bővül, melybe az adatszolgáltatás időtartama nem számít bele, ugyanakkor ennek teljes kihasználása csak a különösen indokolt esetekben elfogadható,
- értékelnie lehet a **szerző fél családi körét**, ide értve a legalább 25%-ban tulajdonukban álló jogi személyt is.

A fentiekén túl további változás, hogy a helyi földbizottságot:

- a **Kormányhivatal** adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó **határozatával kapcsolatos eljárásában az ügyfél jogállása**,
- a **Kormányhivatal** adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó **határozatának bírósági felülvizsgálata vonatkozásában pedig keresetindítási jog** illeti.



# A tulajdonszerzés menete

- A korábban említett hat legfontosabb vizsgálati tételre **jellemzően vizsgálandó szempontrendszer** került kidolgozásra.
- Jelenleg **nem készül végrehajtási rendelet** e tárgyban, de a törvényi felhatalmazás adott, ha erre a későbbiek folyamán esetleg szükség lenne.
- **Az elnökségi ülés nyilvános**, azon valamennyi érintett fél részt vehet és az eljárással érintett személyt kérésére az elnökségnek kötelező meghallgatnia.
- Az új állásfoglalásnak **indokolást** is kell tartalmaznia, melynek kötelező elemei:
  - a megállapított **tényállás**,
  - az ügyfél által a helyi földbizottság felhívására a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdésében foglaltakról **szolgáltatott adatok összessége, vagy az adatszolgáltatás hiánya**,
  - az állásfoglalás kialakításánál **figyelembe vett és** az állásfoglalást **alátámasztó szempontok**,
  - az előző alpont szerinti szempontok kormányrendeletben előírt **mérlegelésének eredménye**,
  - az állásfoglalás kiadásának **dátuma**, a kiadmányozó **aláírása**.



# ↓ A tulajdonszerzés menete

## NEMZETI AGRÁRGAZDASÁGI KAMARA TERÜLETI SZERVE ELŐTTI SZAKASZ

(Határidő: 30 nap)

1. A NAK megyei elnöksége átveszi a megyei kormányhivataltól az iratokat és az illetékes **TAB elnökének megküldi** a szerződés, a jognyilatkozatok és a földhivatali jegyzék másolatát.
2. A **TAB vezetőség összeállítja ajánlását** és visszajuttatja azt a NAK megyei elnökségéhez.
3. A NAK megyei elnöksége **nyílt ülésen kialakítja állásfoglalását, a TAB ajánlását figyelembe véve.**
4. Lehetősége nyílik az érintett felektől és a hatóságoktól **információk beszerzésére.**
5. Az állásfoglalását megküldi a **megyei kormányhivatalnak.**



~~HELYI ONKORMÁNYHIVATAL~~

~~LEHETŐSÉG~~



# Megújult földbizottsági feladatok

Állást foglal  
termőföld  
érdekekne

## a) A birtok

Pl.: az ért  
vételőrhoz  
eljárva vás  
az illető sz



k alapján a  
ok-politikai

ú, hogy a  
t nevében  
kődésével

# Megújult földbizottsági feladatok

Állást foglal  
termőföld  
érdekekne

**b) A spel**

*Pl.: megs  
terület jövő*



k alapján a  
ok-politikai

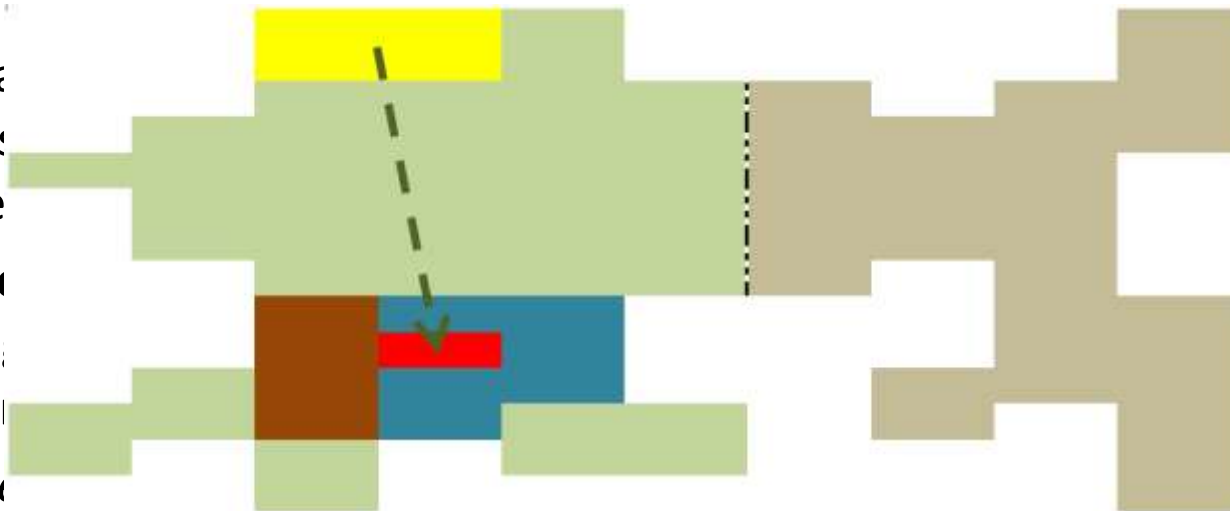
*hanem a  
tása.*





# Megújult földbizottsági feladatok

Állást foglal a  
termőföld  
érdekekne

c) Az üz  
egység  
megő

Pl.: az ért  
alkalmatlan  
földtulajd  
folytatásá



	Eladó föld
	Szomszédos tulajdonos
	Értékelt személy
	Szomszédos tulajdonos

... alapján a  
... politikai

... égének, az  
... és annak

... te, alakja  
... zomszédos  
... termelés



# Megújult földbizettségi feladatok

Állást foglal a  
termőföld  
érdekekne

**d) A hely**

*Pl.: az érté  
települése  
foglalkozt  
figyelemb*



k alapján a  
ok-politikai

i alapján a  
lakosságát  
nem vette

# Megújult földbizottsági feladatok

Állást foglal  
termőföld  
érdekekne

e) Az é  
segíté

Pl.: az ér  
használat  
hasznosítá



k alapján a  
ok-politikai

dművesek

aga általi  
évő földek

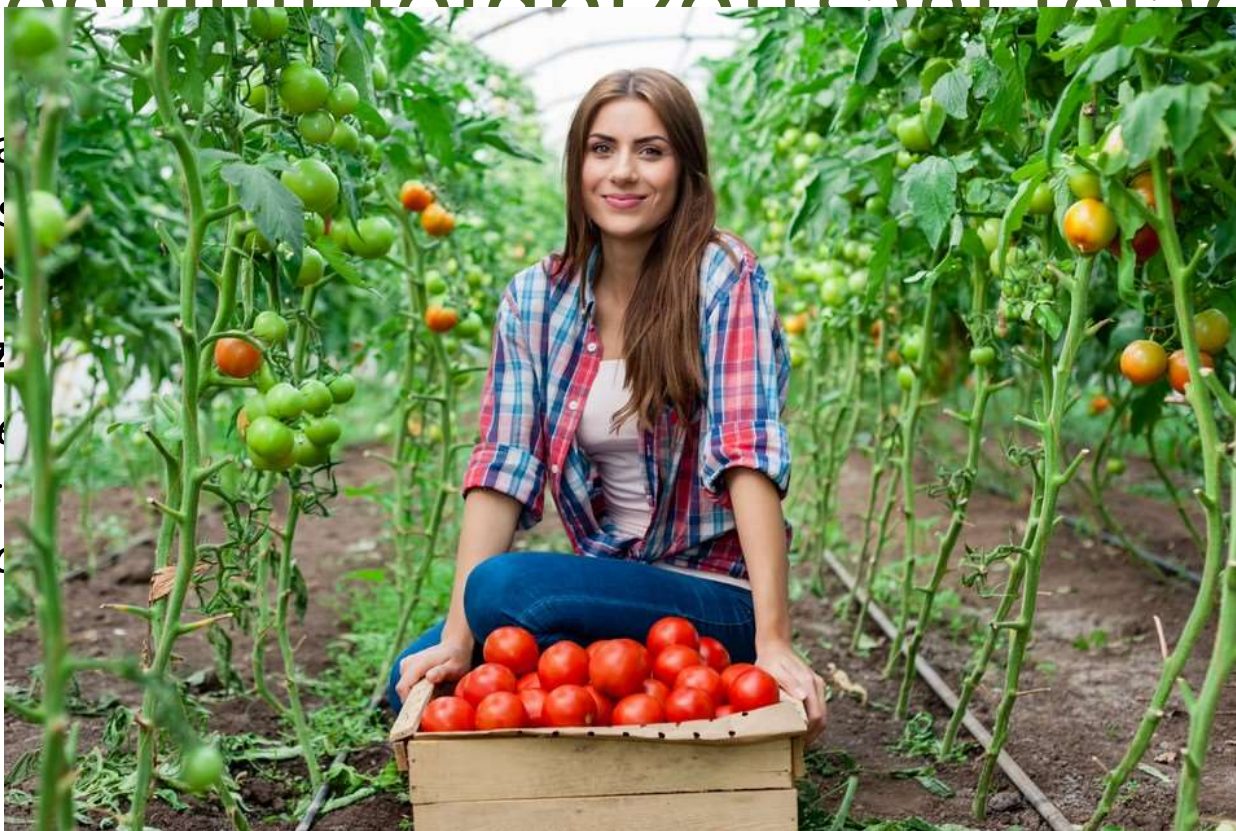


# Megújult földhizettség feladatok

Állást foglal a  
termőföld  
érdekekne

**f) A mez**

*Pl.: az e  
megújulás  
üzemindít*



k alapján a  
ok-politikai

?

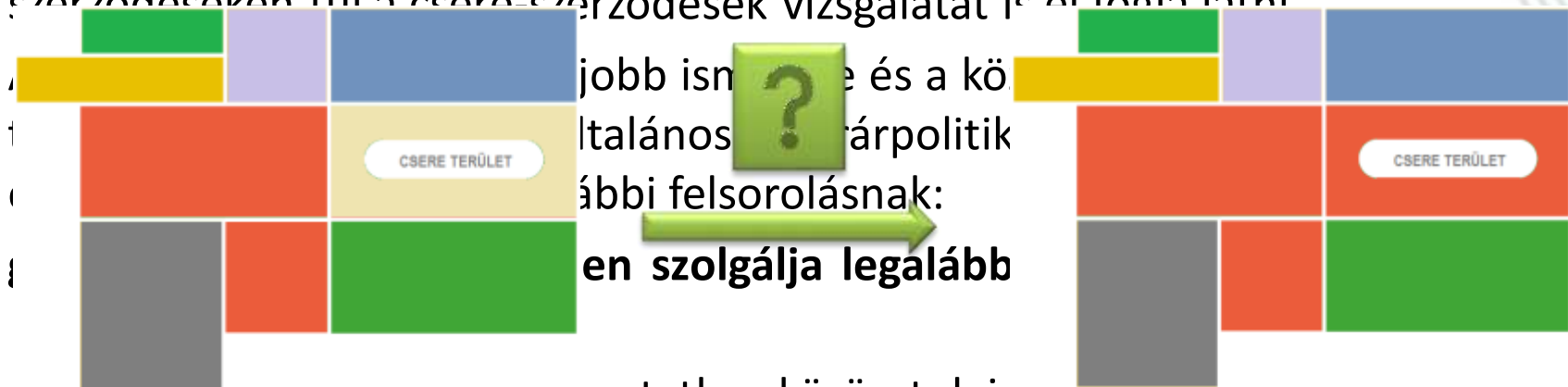
dalmának  
művesként





# Megújult földbizottsági feladatok

A földbizottság a módosítások hatálybalépését követően az adásvételi szerződéseken túl a csere-szerződések vizsgálatát is elfogja látni.



*Pt.:* az értékeit szemely az osztatlan közös tulajdonban álló területet egy részére csereszerződés létrejöttével tulajdonjogot szerzett földcserével, hogy így később ezen területre hivatkozással élhessen elővásárlási jogával.





# A tulajdonszerzés menete

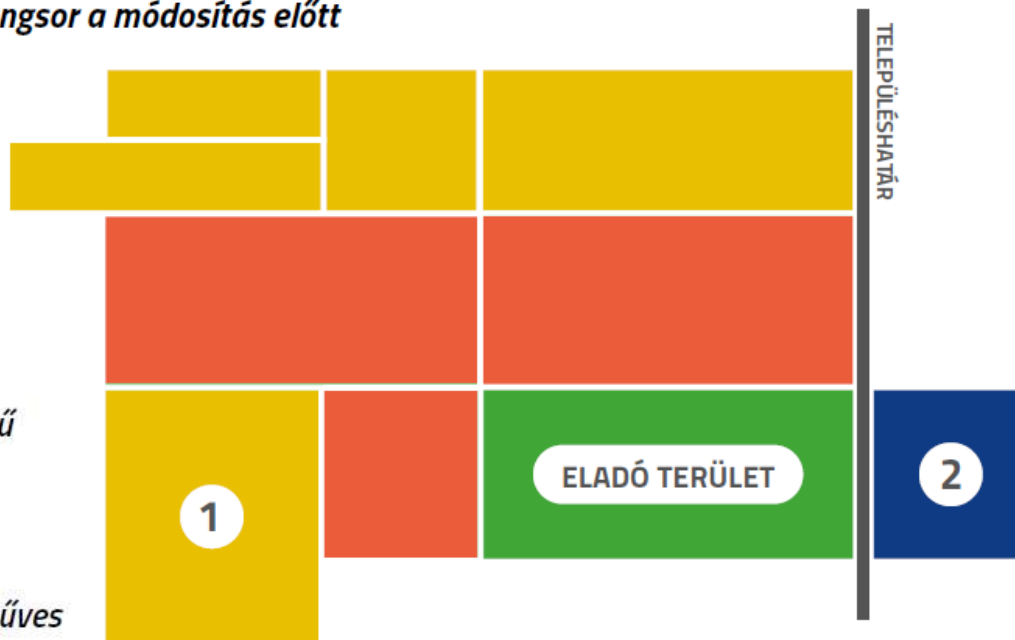
- **Helyben lakó szomszéd:** az a helyben lakó, vagy az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel szomszédos település vonatkozásában helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel (pl.: Ják – Szombathely)
- **Elérni kívánt cél:** azok is élhessenek a helyben lakó szomszéd ranghelyen elővásárlási/előhaszonbérleti joggal, akiknek ugyan szomszédos a földje, de a településhatár elválasztja őket.

# A tulajdonszerzés menete

*Elővásárlási rangsor a módosítás előtt*

**Jelmagyarázat:**

-  helyben lakó és helybeli illetőségű
-  szomszéd
-  eladó terület
-  20 km-es körzetben 3 éve üzemezőpontot működtető földműves




*Rangsor: 1. helyben lakó és helybeli illetőségű*


*2. 20 km-es körzetben 3 éve üzemezőpontot működtető földműves*

# A tulajdonszerzés menete

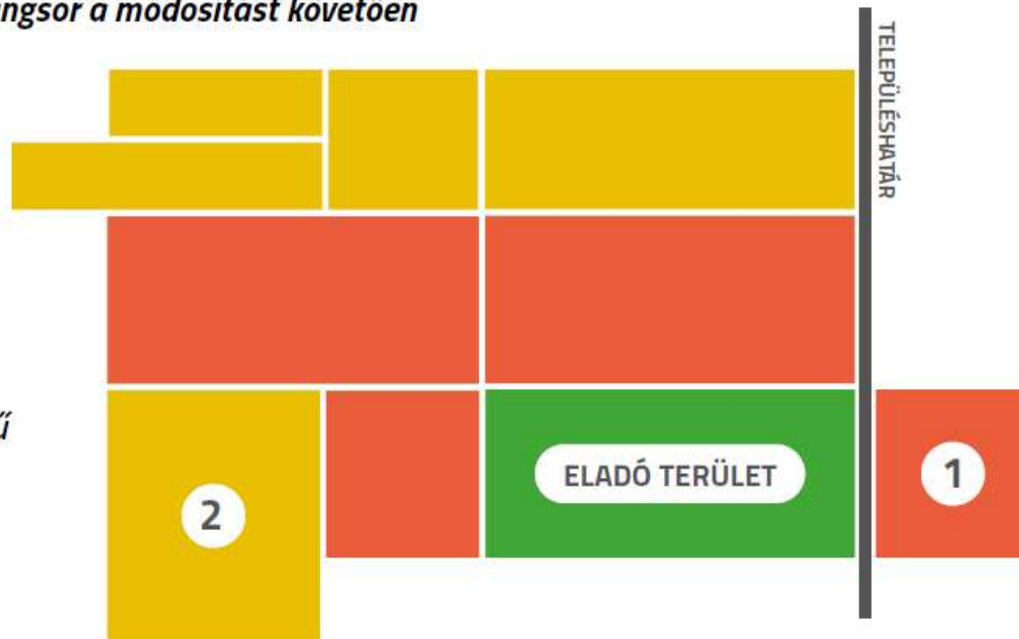
*Elővásárlási rangsor a módosítást követően*

**Jelmagyarázat:**

 helyben lakó és helybeli illetőségű

 szomszéd

 eladó terület



*Rangsor: 1. helyben lakó szomszéd*

*2. helyben lakó és helybeli illetőségű gazdálkodó*

# A tulajdonszerzés menete

- **Művelési ágak és tartási módszerek** szerint finomodnak az állattartókra vonatkozó elővásárlási jogosultságok.
- **Kibővültek** az elővásárlói **jogcímek**.
- **Az alorrend változatlan:**
  - a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
  - fiatal földműves,
  - pályakezdő gazdálkodó.

# A tulajdonszerzés menete

## ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK SORRENDJE


RANGHELY	KORÁBBI SZABÁLYOZÁS	ÚJ SZABÁLYOZÁS
1	Állam	Állam
2	Tulajdonos társ	Tulajdonos társ
3	Földhasználó (H.L.SZ., H.L., 20KM)	Földhasználó (H.L.SZ., H.L., 20KM)
4	1 éve állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	<b>Helyben lakó szomszéd</b>
5	Helyben lakó szomszéd	<b>3 éve állattartó helyben lakó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító</b>
6	Helyben lakó	Helyben lakó
7	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

# A tulajdonszerzés menete

Mikor lehetek elővásárló?									
Állatfaj	Tartás	Művelési ág							Helyben lakó
		Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Szarvasmarha-félék	Legeltetés	+	+	+	-	-	-	-	+
Ló		+	+	+	-	-	-	-	+
Szamár		+	+	+	-	-	-	-	+
Öszvér		+	+	+	-	-	-	-	+
Juh		+	+	+	-	-	-	-	+
Kecske		+	+	+	-	-	-	-	+
Méh		+	+	+	-	-	-	-	+
Tejhasznú szarvasmarha	Abrakoltatás	-	-	-	+	-	-	-	+
Egyéb, nem felsorolt állatok		-	-	-	+	-	-	-	+



# A tulajdonszerzés menete

Mikor lehetek elővásárló?									
Elővásárlói jogcím	Művelési ág							Helyben lakó	
	Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös		
Földrajzi árujelzés	-	-	-	+	+	+	+	-	
Eredet megjelölés	-	-	-	+	+	+	+	-	
Ökológiai gazdálkodás	-	-	-	+	+	+	+	-	
Kertész	-	-	-		-	-	-	+	
Vetőmag előállító	-	-	-	+		-			+

# A tulajdonszerzés menete

- A közelmúltban több esetben is problémát jelentett, hogy **a bírói joggyakorlat az eredeti célokkal összhangban nem álló jogértelmezést és gyakorlatot alakított ki**, mely által elősegítették a földszerzéssel kapcsolatos visszaélések megvalósulását. Ezen esetek elkerülése érdekében **módosultak a jogorvoslatra vonatkozó szabályok**.
- **A kormányhivatal határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye**, azonban az általános szabályok szerint **biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége közigazgatási perben**.
- Fontos változás azonban, hogy **a bíróság a Kormányhivatal által hozott döntést nem változtathatja meg, csak új eljárásra utasíthatja**. Ebben az esetben a bíróság ítéletében rögzített szempontok alapján kell az új eljárást lefolytatni.
- A hatósági jóváhagyás folyamatában **a földbizottságként eljáró Kamara egy ajánlást ad**, amit a kormányhivatal felülbírálhat, továbbá a bíróság előtt is van mód jogorvoslatra. A módosítás indokolása szerint azzal, hogy a bíróság nem változtathatja meg a döntést, **továbbra is a helyi gazdálkodóknál marad a döntés, a birtokpolitika alakításának lehetősége**.

# A tulajdonszerzés menete



**KÖZIGAZGATÁSI BÍRÓSÁG ELŐTT FOLYTATOTT JOGORVOSLATI SZAKASZ**



**Új eljárás** elrendelése.



A felülvizsgálati kérelem  
**elutasítása.**

# Vételi jog alkalmazása

- A módosítás eredményeképpen **szigorodnak a következményei annak, ha valaki nem tartja be az elővásárlás jog érvényesítése során előnyt adó, vállalt kötelezettségeit.**
- Ehhez a **kormányhivatalnak kell megállapítani**, hogy a tulajdonos, vagy a földhasználó
  - **nem tartotta be** a föld megszerzéséhez vállalt **kötelezettségeket**, vagy az ehhez szükséges feltételekkel nem rendelkezik,
  - a szerzés feltételeként vállalt meghatározott célú földhasználatról, vagy tevékenységtől **tartósan eltér**, ennek ellenőrzésében a Kamara is részt vehet,
  - ha **megszűnt** a földműves vagy mezőgazdasági termelőszövetkezeti minősége,
  - a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést **nem nyújtotta be** a meghatározott határidőn belül a kormányhivatalhoz vagy a jegyzőhöz.

## Felhívás → Mulasztási bírság → Szankciók

- **Földhasználó** esetében a kormányhivatal intézkedik a **kényszerhasznosításba** adásáról.
- **Tulajdonos** esetében a **vételi jog alkalmazása** által a földterületet
  - az **eredeti jegyzékben** szereplők, majd őket követően **az állam**,
  - az **eredeti** elővásárlásra jogosulti **ranghelyük** alapján,
  - az **eredeti áron** vásárolhatják meg.

# Földhasználat

- **Bővült és változott a ranghelye** az előhaszonbérlők körének.
- **A hatálybalépést követően új feles bérlet és részes művelés jogcímen haszonbérleti szerződést kötni nem lehet.**
- A régi feles bérlet és részes művelés jogcímen haszonbérleti szerződések a **törvény erejénél fogva 10 év múlva (2028. december 31.) megszűnnek.**
- **A régi feles bérlet és részes művelés** jogcímen haszonbérleti szerződések **meghosszabbítására** a törvény hatályba lépését követően már **nincs mód.**
- A régi feles bérlet és részes művelés jogcímen megkötött haszonbérleti szerződésekkel rendelkezőket, mint volt haszonbérelőket **továbbra is megilleti az előhaszonbérleti jog** volt földhasználóként. **Fontos azonban hangsúlyozni**, hogy ezen jog gyakorolhatóságának feltétele, hogy a lejárt jogviszony utolsó napja és a jog gyakorlásával megszerzésre kerülő új haszonbérleti jogviszony első napja egymást követő napok legyenek.
- **A jövőben** a föld használatát csak **haszonbérlet, szívdességi földhasználat és rekreációs célú földhasználat** jogcímen lehet átengedni.

# Földhasználat

- **Művelési ágak és tartási módszerek** szerint finomodnak az állattartókra vonatkozó előhaszonbérleti jogosultságok.
- **Kibővültek** az előhaszonbérleti **jogcímek**.
- **Az alsorrend változatlan:**
  - a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
  - fiatal földműves,
  - pályakezdő gazdálkodó.

# Földhasználat

## ELŐHASZONBÉRLETRE JOGOSULTAK SORRENDJE

RANGHELY	KORÁBBI SZABÁLYOZÁS	ÚJ SZABÁLYOZÁS
1	1 éve állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	<b>Volt földhasználó, 3 éve</b> állattartó <b>helyben lakó</b> , eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, <b>kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító</b>
2	Volt földhasználó	Tulajdonos társ
3	Tulajdonos társ	Helyben lakó szomszéd
4	Helyben lakó szomszéd	Helyben lakó
5	Helyben lakó	20 km-es körzetben 3 éve ÜK-t működtető földműves
6	20 km-es körzetben 3 éve ÜK-t működtető földműves	Helybeli illetőségű szomszéd MTSZ
7	Helybeli illetőségű szomszéd MTSZ	Helybeli illetőségű MTSZ
8	Helybeli illetőségű MTSZ	MTSZ 20 km-es körzeten belül
9	MTSZ 20 km-es körzeten belül	



# Földhasználat

## Mikor lehetek előhaszonbérő (földműves, vagy MTSZ)?

Állatfaj	Tartás	Művelési ág							Helyben lakó
		Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Szarvasmarha-félék	Legeltetés	+	+	+	-	-	-	-	+
Ló		+	+	+	-	-	-	-	+
Szamar		+	+	+	-	-	-	-	+
Öszvér		+	+	+	-	-	-	-	+
Juh		+	+	+	-	-	-	-	+
Kecske		+	+	+	-	-	-	-	+
Méh		+	+	+	-	-	-	-	+
Tejhasznú szarvasmarha	Abrakoltatás	-	-	-	+	-	-	-	+
Egyéb, nem felsorolt állatok		-	-	-	+	-	-	-	+

# A tulajdonszerzés menete

## Mikor lehetek előhasznobérlő (földműves, vagy MTSZ)?

Elővásárlói jogcím	Művelési ág							Helyben lakó
	Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Földrajzi árujelzés	-	-	-	+	+	+	+	-
Eredet megjelölés	-	-	-	+	+	+	+	-
Ökológiai gazdálkodás	-	-	-	+	+	+	+	-
Kertész	-	-	-	+	+	+	+	+
Vetőmag előállító	-	-	-	+	+	+	+	+



# Földhasználat

- **Kamarai állásfoglalás szükségessége a hatósági eljárásban?**



# Összegzés



A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a termőföld adás-vételek szakmai kontrollja kapcsán **korábban soha nem alkalmazott és nem gyakorolt, rendkívül felelősségteljes feladatot kapott a jogalkotótól,** állásfoglalásával döntően befolyásolhatja egy adott földrészlet, egy település, akár kisebb régió gazdálkodási szerkezetét. Egyedüli szakmai résztvevőként **szakértő felelőssége van** az adott területen létrejövő **tulajdonosi és** ezáltal az **agrárgazdasági struktúra kialakításában.**

# Kapcsolódó kiadványunk



A változásokat részletező, általános kiadvány a Kamara portáljáról letölthető:

<https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/2645-valtozasok-a-foldforgalmi-szabalyozasban/file>

és nyomtatott formában is elérhető a falugazdászainknál.

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!

[gosz.zoltan@nak.hu](mailto:gosz.zoltan@nak.hu)

+36-30-408-5385

