



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.
Telefon: +36 80 900 365
ugyfelszolgalat@nak.hu
www.nak.hu



Tájékoztató kiadvány 4.

FÖLDÜGYI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA



AGRÁRMINISZTERIUM



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

TÁJÉKOZTATÓ KIADVÁNY 4.
FÖLDÜGYI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA
2022.



Tartalom

1. Tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek változása	7
1.1. Erdők vonatkozásában bevezetésre került módosítások	7
1.2. A föld közeli hozzátartozó részére történő átruházásának szabályozása	8
1.3. A változások rövid összefoglalása	9
2. Egybefoglalt vételár szabályainak változásai	11
2.1. A változások rövid összefoglalása	13
3. Az elővásárlási jogosultság szabályozása, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyás változásai	15
3.1. Adásvételi szerződések hatósági jóváhagyásának folyamata	15
3.1.1. Előzetes vizsgálati szakasz	15
3.1.2. Közzétételi szakasz	17
3.1.3. Közzétételt követő vizsgálati szakasz	19
3.2. Jóváhagyást nem igénylő adásvétel	22
3.3. Az elővásárlási jog gyakorlásában bekövetkezett változások	22
3.4. A változások rövid összefoglalása	25
4. A föld használata és hasznosítása vonatkozásában bekövetkezett változások ...	27
4.1. Az előhasznábérleti jogosultság szabályozása, valamint a hasznábérleti szerződés hatósági jóváhagyás változásai	27
4.1.1. Előzetes vizsgálati szakasz	28
4.1.2. Közzétételi szakasz	29
4.1.3. Közzétételt követő vizsgálati szakasz	30
4.2. A hasznábér értékének aránytalansága	31
4.3. A földhasznábérleti szerződésekre vonatkozó változások	32
4.4. Jóváhagyást nem igénylő földhasznábérleti szerződések	32
4.5. Az előhasznábérleti jog gyakorlásában bekövetkezett változások	33
4.6. A változások rövid összefoglalása	38
5. Egybefoglalt hasznábér szabályainak változásai	41
5.1. A változások rövid összefoglalása	43
6. Hasznábérleti szerződés módosítására irányuló szabályok változása	45
6.1. A változások rövid összefoglalása	47
7. A kényszerhasznósítás és a vételi jog változásai	49
7.2. Kényszerhasznósítás változásai	51
7.3. A változások rövid összefoglalása	52
8. Egyéb változások	55
8.1. A változások rövid összefoglalása	56

Bevezető

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (a továbbiakban: NAK vagy Kamara) mintegy négyszázezer tagja szolgálatában áll és vállal aktív szerepet minden olyan igazgatási és szolgáltatási feladat vonatkozásában, amely kapcsolódik a magyar agrár- és élelmiszergazdasághoz, a magyar gazdákhoz. A Kamara aktív és kezdeményező munkájának köszönhetően nincs olyan, az általa képviselt ágazatokat érintő jogszabály, aminek megalkotása során a NAK ne tudta volna a magyar gazdák életét ténylegesen érintő szempontokat képviselni a jogalkotási folyamatban.

Mindazonáltal kiemelkedő fontosságú az agrár- és élelmiszergazdaság alapját képező, ezáltal pedig nemzetgazdasági szempontból kardinális jelentőségű földforgalmi szabályozás, ami a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) öltött testet. A NAK pedig annak érdekében, hogy a magyar gazdák földforgalmi érdekei a leginkább érvényesüljenek, a Földforgalmi törvény 2014-es hatályba lépése óta látja el a helyi földbizottsági feladatokat a földforgalmi szerződések jóváhagyása során.

2021. december 22. napján kihirdetésre került az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény (a továbbiakban: Módosítás), ami jelentős változásokat eredményezett a Földforgalmi törvény, illetve 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.) vonatkozásában. Jelen kiadvány ezeket a változásokat hivatott bemutatni, a Módosítás révén bekövetkezett földforgalmi változásokról igyekszik érthetően, átlátható képet nyújtani.

A változások közül külön kiemelendő, hogy a Módosítás következtében tovább bővülnek a Kamara lehetőségei annak tekintetében, hogy a magyar gazdák érdekeit képviselje, ugyanis 2022. július 1. napjától a NAK-nak lehetősége van a haszonbérleti szerződések vonatkozásában a haszonbérleti díjak aránytalanságát vizsgálni. A Módosítás révén bevezetésre került további változásokat főszabály szerint¹ a 2022. január 1. napján, vagy azt követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban vagy ennek hiányában ingatlanügyi hatósági eljárásban, illetve az V. Fejezet (szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése és a kényszerhasznosítás) alá tartozó eljárások esetén 2022. január 1-jét követően indított eljárásokban kell alkalmazni.



Györfy Balázs

elnök

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara



¹ A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésének, a 49. § (4) bekezdésének és az 58. § (3a) és (3b) bekezdésének a Módosítás által megállapított rendelkezéseit a 2022. január 1-jén folyamatban lévő és a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell.



1. Tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek változása

1.1. Erdők vonatkozásában bevezetésre került módosítások

A Földforgalmi törvény 13. § rögzíti a tulajdonszerzési jogosultság azon feltételét, miszerint – a meghatározott kedvezményezett körét leszámítva – a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Továbbá vállalja, hogy **a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja**: *a Módosítás ennek vonatkozásában tette egyértelművé, hogy más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is, illetve kiegészítésre került azon kivételek köre, ami nem minősül a használat átengedésének*, így a Módosítás hatályba lépésétől a társult erdőgazdálkodás, valamint az erdőnek minősülő földek erdőkezelésbe adásán túl **már az sem minősül a használat átengedésének**, ha az *osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedik át*.

A föld adásvételi szerződésben a Földforgalmi törvény 13. §-a szerinti tartalommal meg tett kötelező vállalás azt jelenti, hogy a tulajdonlás ideje alatt a tulajdonos köteles a földet – bizonyos kivételektől eltekintve - saját maga használni, a hasznosítási kötelezettségnek eleget tenni. Ez azt jelenti, hogy nincs „lejárat ideje” a vállalásnak, ellenben a más célú hasznosítás tilalma csak a tulajdonszerzéstől számított 5 évig tart.²

² Földforgalmi törvény 13. § (1a), (2) b)

1.2. A föld közeli hozzátartozó részére történő átruházásának szabályozása

Pontosításra került, hogy amikor a Föld tulajdonjogát megszerző fél **nyilatkozik a föld hasznosítása vonatkozásában, majd ezt követően annak tulajdonjogát közeli hozzátartozója részére átruházza**, akkor immáron a Módosítás által bevezetésre került új rendelkezések értelmében *a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának is feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben ő is vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Amennyiben a közeli hozzátartozó részére az átruházásra a szerzéstől számított 5 éven belül kerül sor*, akkor a Módosítás értelmében *a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személynek is a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalnia kell, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig más célra nem hasznosítja, azaz ő tovább viszi a vállalat az 5 évből még hátralévő időre.*³



³ Földforgalmi törvény 13. § (5)-(6)

1.3. A változások rövid összefoglalása

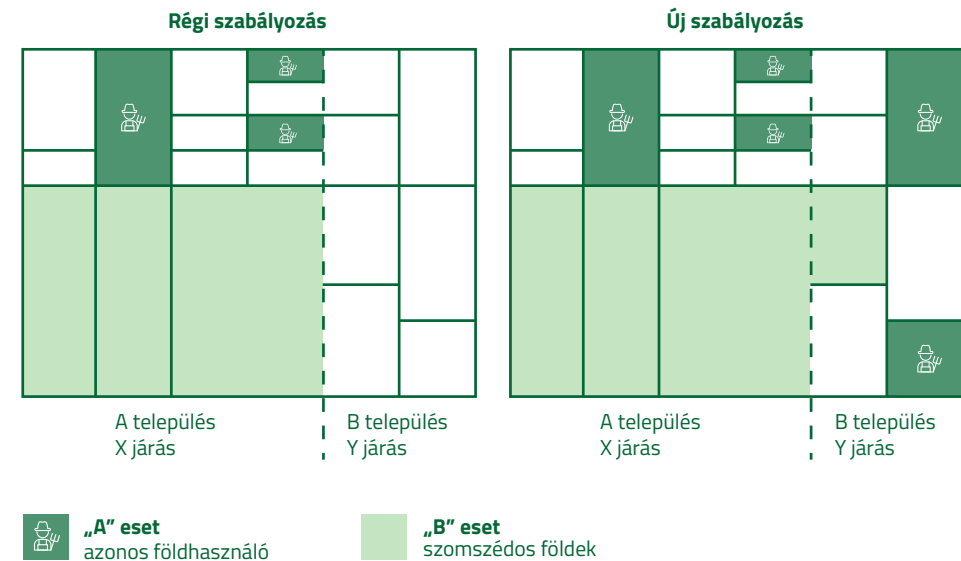
- *Más célú hasznosításnak minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása.*
- *Nem minősül a használat átengedésének, ha az osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlet-használati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át.*
- *A föld tulajdonjogának közeli hozzátartozó részére történő átengedése esetén, abban az esetben ha a tulajdonos a szerzéskor megtette a törvényben rögzített nyilatkozatokat, a közeli hozzátartozónak is nyilatkoznia kell, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Amennyiben a fenti esetben az átruházás 5 éven belül történik, akkor a közeli hozzátartozónak nyilatkoznia szükséges arról is, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig más célra nem hasznosítja.*



A vibrant field of yellow mustard flowers under a bright sky, with stylized white wavy lines overlaid on the right side. The image is a full-page background for a document, featuring a close-up of the flowers in the foreground and a blurred field extending to the horizon. The lighting is warm and golden, suggesting a sunny day. The white lines are decorative and flow from the top right towards the bottom left, adding a modern, graphic element to the natural scene.

A korábbi szabályozás értelmében több földnek az egybefoglalt vételáron történő eladására két esetben volt lehetőség, az egyik, hogy azok egymással szomszédosak, a másik pedig, hogy ugyanaz a személy a bejegyzett földhasználója a földeknek. A Módosítás a második esetkör pontosította és ezzel le is szűkítette, így *2022-től földek egybefoglalt vételáron történő eladásra akkor kerülhet sor, ha a földek szomszédosak VAGY a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek ÉS a földek bejegyzett földhasználója az eladó VAGY legalább három éve a vevő.*

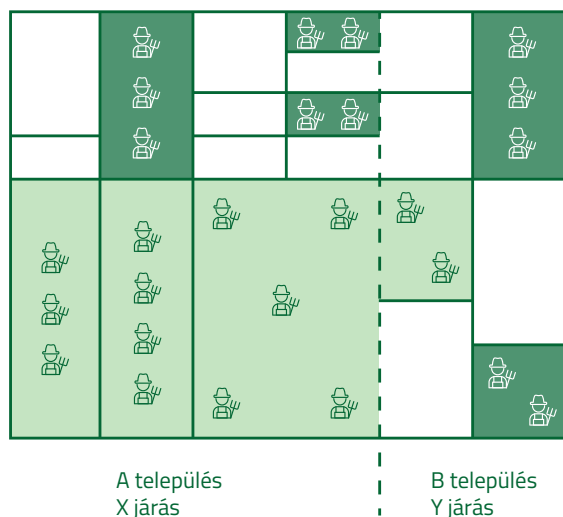
Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása



Tehát a második fordulat szerinti esetkör újraszabályozása egyértelművé teszi, hogy az ugyanazon bejegyzett földhasználónak kinek kell lennie: vagy az eladónak, vagy a vevőnek, de a vevő esetében további kritérium a földhasználat 3 éves fennállása. Ezek után már nem fordulhat elő olyan eset, amikor a szerződő feleken kívülálló harmadik személy használatában álló földeket ezen 3. személy földhasználatára alapozva dologösszességként értékesítsenek.

Továbbá pontosításra került, hogy ha több föld egybefoglalt vételáron történő eladására kerül sor, ez esetben a földműves tulajdonostársat a Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha a földműves tulajdonostársi elővásárlási joga valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll, tehát valamennyi földrészletben már 3 éve földműves tulajdonostárs.⁴

Több föld egybefoglalt vételáron történő eladásakor a tulajdonostársakra vonatkozó elővásárlási jog



„A” eset
tulajdonostársi elővásárlási jog fennáll

„B” eset
tulajdonostársi elővásárlási jog fennáll

Az előző ábra színhasználatát folytatva, a világoszöld szín azt az esetkört mutatja, amikor az érintett földek szomszédosak, a sötétzöld pedig amikor ugyan nem szomszédosak, de a föld bejegyzett földhasználója az eladó vagy legalább három éve a vevő.

A mezőkben látható figurák pedig azt mutatják, hogy amikor a fentiek alapján lehetőség van egybefoglalt vételáron történő adásvételre, akkor a földműves tulajdonostársi elővásárlási jog akkor áll fenn, ha valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában az fennáll.

⁴ Földforgalmi törvény 19.§ (5)-(5a)

2.1. A változások rövid összefoglalása

- Ugyanazon személy használatában álló földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésre van lehetőség, ha a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek, és a földek bejegyzett földhasználója az eladó vagy legalább három éve a vevő.
- Egybefoglalt vételáron történő eladás esetén a 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.





3. Az elővásárlási jogosultság szabályozása, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának változásai

3.1. Adásvételi szerződések hatósági jóváhagyásának folyamata

A változások könnyebb átlátása érdekében jelen fejezet három részre került felosztásra, amelyek az eljárási folyamat egy-egy szakaszát ölelik át:

1. előzetes vizsgálati szakasz (a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró kormányhivatalnál),
2. közzétételi szakasz (a kormányzati portálon),
3. közzétételt követő vizsgálati szakasz (a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró kormányhivatalnál)

A megnevezések nem a Földforgalmi törvény szerinti megnevezések, pusztán az egyes eljárási szakasz ismérve szerint, a könnyebb elhatárolás miatt kerültek ebben a kiadványban ilyen módon elnevezésre.

3.1.1. Előzetes vizsgálati szakasz

Föld eladása esetén 2022. január 1-től *első lépésben már nem a jegyzőhöz kell benyújtani az adásvételi szerződést, hanem a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez* (a továbbiakban: kormányhivatal), előzetes vizsgálatra⁵.

A hatósági jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörében eljáró fővárosi/ megyei kormányhivatal végzi.

⁵ Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a kormányhivatal jóváhagyásához kötött szerződések közé, akkor továbbra is a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.

A kormányhivatal ebben a fázisban a korábbi gyakorlatnak megfelelően érvényességi és hatályosulási szempontok alapján 15 nap alatt vizsgálja meg és ellenőrzi az adásvételi szerződést, tehát megvizsgálja, hogy

- az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül-e,
- az adásvételi szerződés tartalmazza-e a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,
- az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozat(ok)ból megállapítható-e egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok csatolásra kerültek-e, illetve az elővásárlási jog a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul-e, vagy
- az ingatlan tulajdoni lapján a földéken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Foktftv.) szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel-e.⁶

A kormányhivatalnak a feladata tehát nem változott, csupán előrébb került az a szakasz, ahol megvizsgálja az adásvételi szerződésnek az érvényességi és hatályosulási feltételeit, így már azt megelőzően kiderül, hogy ha a szerződés olyan alapvető hibától szenved, ami miatt a kormányhivatalnak a közzétételi procedúrát követően azonnal meg kellene tagadnia a jóváhagyást – ezzel pedig értékes időt nyerve az érintett feleknek, mert ha a földhivatal közzétételre nem alkalmasnak találja a szerződést, akkor – mivel a döntése indokolásában ennek okát meg kell jelölnie – így a hiba/hiányosság kijavításával immáron helyes tartalommal ismét be lehet nyújtani a szerződést és nem veszítünk értékes időt a közzététel 60 napjával.

A kormányhivatal az előzetes vizsgálat alapján, ha megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor az eljárás véget ér. Abban az esetben viszont, ha nem áll fenn olyan ok, ami alapján a jóváhagyást meg kellene tagadni, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a közzétételét, mintegy közbenső döntést hoz. Ez a döntés nem jelenti a szerződés jóváhagyását, csupán azt, hogy az érvényességi és hatályosulási feltételeknek megfelel, ezáltal az eljárás folytatódhat.

3.1.2. Közzétételi szakasz

Miután a kormányhivatal megállapítja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a közzétételét és ezt a döntését közli

- az eladóval,
- az adásvételi szerződés szerinti vevővel,
- valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző ezt követően a kormányzati portálon (<https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/>) hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival.⁷

Tehát a korábbi gyakorlattól eltérően a jegyző csupán azt követően közli hirdetmény útján az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival, miután azt a kormányhivatal közzétételre alkalmasnak találta.

Bár a 15 napos előzetes vizsgálattal egy hibás szerződés esetében sok időt megspórolhatunk, azonban a teljes eljárásra fordítandó idő számításakor mindenképpen kalkulálnunk kell azzal, hogy a szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító közbenső döntés meghozatala és a közzététel eredményeként a jegyző által megküldött okiratok kormányhivatalhoz történő beérkezése közötti időtartam nem számít bele a 80 napos kormányhivatali ügyintézési határidőbe. Ez azt jelenti, hogy a következő közbenső cselekményekkel is számolni kell:

- a kormányhivatal a közzétételről szóló döntését postai úton közli a jegyzővel, amihez csatolja a szerződés egy eredeti, nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát, így a postázás időtartama is hozzáadódik az ügyintézéshez;
- a jegyzőnek továbbra is 8 napja van a közzétételre, majd a levétel után szintén 8 napja van az iratjegyzék elkészítésére;
- a korábbi szabályozásnak megfelelően a jegyző postai úton, eredetben küldi meg a közzétételi eljárás dokumentumait a kormányhivatal felé, így ezzel a postai kézbesítéssel is számolni kell.

Összességében tehát ezek a közbenső cselekmények akár egy hónapot is kitehetnek, fontos azonban tudni, hogy ezek a korábbi szabályozás szerinti folyamatban is jelen voltak, csak a hatósági eljárást megelőzően. Érdemben tehát a korábbi szabályozáshoz képest plusz elemet csak a közbenső döntésnek a kormányhivatal által a jegyző részére történő postázása jelent.

⁶ Földforgalmi törvény 23. § (1) – (2)

⁷ Földforgalmi törvény 21. § (1)–(1c)

3. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOSULTSÁG SZABÁLYOZÁSA, VALAMINT AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS VÁLTOZÁSAI

A közzétételt követően a folyamat nem módosult. Az elővásárlási jog jogosultja a közzétételt követő naptól számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, valamint a többi, korábban hatályban lévő intézkedés is megmaradt. *Ami viszont részben változást hozott 2022-től, hogy a benyújtott elfogadó jognyilatkozatokhoz kizárólag azon elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot kell csatolni, amelyek közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz.*

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve előírtak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít. Az iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal megküldi a kormányhivatal részére. *2022-től a jegyzőnek ezen iratokon túl a kormányzati portálon történő közzétételről és levételről szóló, a portált működtető szervezet által küldött igazolást is el kell juttatnia a kormányhivatal részére⁸.*

A változtatások miatt tehát a folyamat módosult: a kormányhivatal rendelkezésére álló ügyintézési határidő továbbra is 80 nap, de tekintettel arra, hogy az előzetes vizsgálati szakasz a folyamat elejére került, az eljárás már nem a jegyző által megküldött okiratoknak, hanem az eladó által megküldött adásvételi szerződésnek a kormányhivatalhoz beérkezését követő napon kezdődik. *A 80 napos ügyintézési határidőbe nem számít bele a szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító közbenső döntés meghozatala és a közzététel eredményeként a jegyző által a hatóság részére megküldött okiratok beérkezése közötti időtartam.*



⁸ Abban az esetben, ha az adásvételi szerződés a kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött, akkor a jegyző az okiratokat nem a kormányhivatal, hanem az eladó részére küldi meg.

3. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOSULTSÁG SZABÁLYOZÁSA, VALAMINT AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS VÁLTOZÁSAI

3.1.3. Közzétételt követő vizsgálati szakasz

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

- az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
- nem az elővásárlásra jogosulttól származik,
- az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
- az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak az előírt tartalmú nyilatkozatait.⁹

A kormányhivatalnak 15 nap áll rendelkezésre, hogy a jegyző által megküldött okiratokat azok beérkezését követően megvizsgálja, majd döntsön az adásvételi szerződés megtagadásáról. Ha nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és amennyiben elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a kormányhivatal az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt **a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít¹⁰.**

Tehát a Módosítást követően a kormányhivatal külön vizsgálja meg az adásvételi szerződést, majd, ha nem áll fenn megtagadási ok, akkor a közzétételi szakaszt követően megvizsgálja a beérkezett elfogadó jognyilatkozatokat is. Az eljárás további részét nem érintette a Módosítás, az a korábbi gyakorlatnak megfelelően folytatódik.

⁹ Földforgalmi törvény 23. § (3) – (4)

¹⁰ Nem kell jegyzéket készíteni, ha a hirdetményi úton közölt adásvételi szerződésre kizárólag határidőn túl érkezett be elfogadó jognyilatkozat, valamint, ha valamennyi határidőben érkezett elfogadó jognyilatkozat hiányos vagy valótlan tartalmú és ezáltal nem vehetőek figyelembe.

3. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOSULTSÁG SZABÁLYOZÁSA, VALAMINT AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS VÁLTOZÁSAI

1.

ELŐKÉSZÍTŐ SZAKASZ

Eladó/vevő felkutatása, majd kölcsönös megállapodás a feltételekről

2.

SZERZŐDÉSKÖTÉS

üggyvédi/közjegyzői közreműködéssel, és a szerző fél nyilatkozataival. Az adásvételi szerződés megkötését követően a föld tulajdonosának kötelessége, hogy 8 napon belül jóváhagyás céljából a szerződést a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal részére megküldje.

3.

KORMÁNYHIVATAL ELŐZETES VIZSGÁLATA

(határidő 15 nap)

A kormányhivatal megtagadja a jóváhagyást, ha a szerződés

- semmisnek minősül,
- nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat,
- nem állapítható meg egyértelműen a vevő előhasznábérleti jogalapja
- Foktftv. szerinti megosztási eljárás van folyamatban

Amennyiben nem áll fenn megtagadási ok, a kormányhivatal hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

4.

KÖZZÉTÉTEL

- A Jegyző az adásvételi szerződést hirdetményi úton 60 napra közzéteszi a kormányzati honlapon (közzététel).
- Az elővásárlási jogosult a nyilatkozatát 60 napon belül, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban a jegyzőnek teheti meg.
- Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

A Jegyző a közzététel lejártát követően 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról jegyzéket készít és megküldi a kormányhivatal részére

5.

KORMÁNYHIVATAL ISMÉTELT VIZSGÁLATA

A kormányhivatal 15 napon belül megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy az előzetes vizsgálata alapján a megtagadásnak lett volna helye

3. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOSULTSÁG SZABÁLYOZÁSA, VALAMINT AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS VÁLTOZÁSAI

6.

ELFOGADÓ JOGNYILATKOZATOK VIZSGÁLATA

A kormányhivatal úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha az elfogadó jognyilatkozat

- alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
- nem az elővásárlási jogosulttól származik,
- nem állapítható meg az elővásárlás jogalapja,
- nem tartalmazza az előírt nyilatkozatokat

Végezetül elfogadó jognyilatkozat esetén rangsort készít.

7.

NAK TERÜLETI SZERVÉNEK VIZSGÁLATA

(határidő 30 nap)

A NAK illetékes megyei elnöksége a TAB-ok ajánlását figyelembe véve kialakítja az adásvétel vonatkozásában az állásfoglalását.

8.

KORMÁNYHIVATAL DÖNTÉSE

Jóváhagyást megadja vagy megtagadja ha a vizsgálat alapján valamilyen megtagadási ok áll fenn, pl.:

- ha a NAK állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását,
- jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása áll fenn.

9.

ESETLEGES JOGORVOSLAT

Amennyiben valamely fél nem ért egyet kormányhivatal döntésével, akkor felülvizsgálati kérelemmel élhet a közigazgatási bíróságnál.



Kereset elutasításra kerül.



Keresetnek helyt ad a bíróság, és új eljárásra kötelezi a kormányhivatalt.

3.2. Jóváhagyást nem igénylő adásvétel

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a kormányhivatal jóváhagyásához kötött szerződések közé, és van helye elővásárlásnak (például állam tulajdonában álló föld elidegenítése), az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül közvetlenül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni és nem a kormányhivatalnak. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve előírtak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít. Az iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal megküldi az eladó részére.

3.3. Az elővásárlási jog gyakorlásában bekövetkezett változások

Kiegészítésre került a Földforgalmi törvény rendelkezése, ahol azon kivételes esetek kerülnek felsorolásra, amelyek esetében elővásárlási jog nem áll fenn: így a korábbi eseteken (pl. a közeli hozzátartozók közötti adásvétel, a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel, vagy a rekreációs célú földszerzés) felül, 2022-től **elővásárlási jog nem áll fenn a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából történő átruházás esetén.**¹¹

A közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel esetében meg kell jegyezni, hogy 2022. július 1. napjától változott a rendelkezés, mert a törvény leszűkíti az elővásárlási jog elkerülésének lehetőségét ugyanis a jövőben erre csak olyan tulajdonostárs esetében lesz lehetőség, aki már 3 éve az, vagyis csak *az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött adásvétel* esetében érvényesül az elővásárlási jog kizárása.¹² Ugyan nem változás, de az egyértelműsítés végett ezen a ponton érdemes megjegyezni, hogy ezen elővásárlási jogot kizáró eset kizárólag akkor áll fenn, ha az érintett ingatlanon a közös tulajdon teljesen megszűnik, tehát, az adásvétel eredményeként egyetlen tulajdonos marad.¹³ További változás a közös tulajdon megszüntetésekor, hogy a törvényből szintén

2022. július 1-től törlésre került azon rendelkezés, miszerint a közös tulajdont megszüntető adásvétel esetében nincs szükség hatósági jóváhagyásra, tehát innentől kezdve ezeket a szerződéseket is meg kell küldeni a kormányhivatal részére.¹⁴

Kiegészítésre került, hogy amennyiben az elővásárlási jog az ökológiai gazdálkodás célú földvásárlás alapján került meghatározásra, akkor a *birtokbavételt követően 30 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai gazdálkodásra átállást megkezdte. Tehát, a Módosítást követően már nem elegendő, ha az átállási időt követően igazolja az az elővásárlási jog jogosultja, hogy ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik, vagyis nem elegendő csupán arra hivatkozni a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban¹⁵, hogy a földszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, hanem azt a birtokbavétel után 30 napon belül igazolható módon meg is kell kezdeni, majd az átállási idő végére meg kell szerezni az ökológiai gazdálkodói tanúsítványt. Ha a kormányhivatal azt tapasztalja, hogy ezt nem teljesítette a tulajdonos akkor végső soron akár előfordulhat az is, hogy az elővásárlásra jogosulti rangsorban hátrébb lévő személyt az eredeti vételáron vételi jog illeti meg.*

Pontosításra került azon esetkör, amely esetben az elővásárlási jog a földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítására és feldolgozására, ugyanis a Módosítás eredményeképpen 2022-től *az elővásárlási jog jogosultjának az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az érintett föld teljes területén*

- **10 évig** a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni, valamint
- **abban az esetben, ha ezen meghatározott időintervallumon belül átruházásra kerülne az érintett föld, akkor a tulajdonjogot megszerző félnek vállalnia kell, hogy a hátralévő időben a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni.**¹⁶ Tehát a kötelezettség teljesítése alól a későbbi tulajdonjog átruházás sem mentesít.

Továbbá az is rögzítésre került, hogy

- a földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítására és feldolgozására vonatkozó elővásárlási jog esetén **kizárólag abban az esetben vehető figyelembe az elfogadó nyilatkozat, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony,**¹⁷ azért, hogy legkésőbb 3 év múlva birtokba kerüljön az új tulajdonos és megkezdje a vállalt kötelezettség teljesítését,

¹⁴ Földforgalmi törvény 36. § (1) e) pont törlése

¹⁵ Fétv. 18/A § (4)

¹⁶ Fétv. 18/C § (1)

¹⁷ Fétv. 18/C § (2)

¹¹ Földforgalmi törvény 20. § (h)

¹² Földforgalmi törvény 20. § b) pont

¹³ Kfv.III.37.232/2015/7. számú ítélet

- a törvényben meghatározottak szerint **igazolni szükséges, hogy az oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott agrártermékek ellenőrzését végző hatóság oltalom alatt álló földrajzi árujelző használatára jogosultként nyilvántartásba vette.**¹⁸

Ranghely	Sorrend
1.	állam
2.	tulajdoni hányaddal rendelkező földműves
3.	a földet legalább 3 éve használó földműves
4.	Helyben lakó szomszéd földműves
5.	- legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földműves - földrajzi árujelzéssel, eredetmegjelöléssel ellátott terméket előállító, vagy ökológiai gazdálkodó földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 20 km távolságon belüli, - kertészeti tevékenységet végző helyben lakó földműves, - vetőmag-előállító helyben lakó földműves
6.	Helyben lakó földműves
7.	olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 20 km távolságon belüli



¹⁸ Fétv. 18/C § (3)

3.4. A változások rövid összefoglalása

- Az adásvételi szerződést első lépésben már nem a jegyzőnek kell benyújtani, hanem a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalhoz.
- A jegyző hirdetmény útján akkor teszi közzé az adásvételi szerződést, ha az előzetes vizsgálati szakasz során azt a kormányhivatal rendben találja.
- Elfogadó jognyilatkozatokhoz kizárólag azon elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot kell csatolni, amelyet közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz.
- Az elfogadó jognyilatkozatok beérkezését követően a jegyző a kormányzati portálon való közzétételről és a levéltelről küldött igazolást is megküldi a kormányhivatal részére.
- Elővásárlási jog nem áll fenn a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából történő átruházás esetén.
- Ökológiai gazdálkodási célú földvásárlás esetén 30 napon belül igazolni szükséges, hogy az átállás megkezdődött.
- A földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítás és feldolgozása vonatkozásában alapított elővásárlás esetében egyfelől kötelezettséget kell vállalni, hogy meghatározott ideig a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni (ezen kötelezettség egy későbbi adásvétel esetén a föld további megszerzőjét is kötelezi), másfelől pedig kizárólag abban az esetben lehet egyáltalán ezen elővásárlási joggal élni, amennyiben az érintett földön nem áll fenn harmadik fél javára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony.



4. A föld használata és hasznosítása vonatkozásában bekövetkezett változások

4.1. Az előhaszonbérleti jogosultság szabályozása, valamint a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásának változásai

A változások könnyebb átlátása érdekében jelen fejezet az előző fejezethez hasonlóan szintén három részre került felosztásra, amelyek az eljárási folyamat egy-egy szakaszát ölelik át:

1. előzetes vizsgálati szakasz,
2. közzétételi szakasz,
3. közzétételt követő vizsgálati szakasz.

A megnevezések nem a Földforgalmi törvény szerinti megnevezések, pusztán az egyes eljárási szakasz ismérve szerint, a könnyebb elhatárolás miatt kerültek ebben a kiadványban ilyen módon elnevezésre.



4.1.1. Előzetes vizsgálati szakasz¹⁹

Föld haszonbérbe adása esetén 2022. január 1-től *első lépésben már nem a jegyzőhöz kell benyújtani a haszonbérleti szerződést, hanem a kormányhivatal részére, előzetes vizsgálatra.*²⁰

A Földhivatal ebben a fázisban a korábbi gyakorlatnak megfelelően érvényességi és hatályosulási szempontok alapján 15 nap alatt vizsgálja meg és ellenőrzi a haszonbérleti szerződést, tehát megvizsgálja, hogy

- a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül -e,
- a haszonbérleti szerződés tartalmazza-e a haszonbérlőnek a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,
- a haszonbérleti szerződésben a haszonbérliő által tett nyilatkozatból megállapítható-e egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog, mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok csatolásra kerültek-e, illetve az előhaszonbérleti jog a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul-e,
- illetve a *Módosítás értelmében kiegészült egy új vizsgálati szemponttal, nevezetesen, hogy a kormányhivatal 2022. január 1-től azt is vizsgálja, hogy az a haszonbérbeadó – aki nek bérbeadási joga a föld haszonélvezetén alapul – igazolta-e, hogy a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta, vagyis felkínálta magának a tulajdonosnak, hogy ő használja a földet*²¹.

A kormányhivatalnak a feladata tehát nem változott, csupán előrébb került az a szakasz, ahol megvizsgálja a haszonbérleti szerződésnek az érvényességi és hatályosulási feltételeit, **így már azt megelőzően kiderül, hogy ha a szerződés olyan alapvető hibától szenved, ami miatt a kormányhivatalnak a közzétételi procedúrát követően azonnal meg kellene tagadnia a jóváhagyást** – ezzel pedig értékes időt nyerve az érintett feleknek. Illetve a Módosítás révén egy új vizsgálati szemponttal is kiegészítésre került.

¹⁹ Földforgalmi törvény 51. § (1)-(2)

²⁰ Ha a haszonbérleti szerződés nem tartozik a kormányhivatal jóváhagyásához kötött szerződések közé, akkor továbbra is a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.

²¹ A Fétv. 53. § (2a) a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell annak igazolását, hogy a felajánlás megtörtént.

A kormányhivatal az előzetes vizsgálat alapján, ha megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, akkor az eljárás véget ér. Abban az esetben viszont, ha nem áll fenn olyan ok, ami alapján a haszonbérleti szerződést meg kellene tagadni, akkor **megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a közzétételét**, a Fétv. terminológiáját is használva, *közbenső döntést hoz*.

Ez a döntés nem jelenti a szerződés jóváhagyását, csupán azt, hogy az érvényességi és hatályosulási feltételeknek megfelel, ezáltal az eljárás folytatódhat.

4.1.2. Közzétételi szakasz²²

Miután a kormányhivatal megállapítja a haszonbérleti szerződés közzétételre való alkalmasságát – azon túl, hogy hivatalból elrendeli a közzétételét –, a döntését közli

- a haszonbérbeadóval,
- a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérliővel,
- valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

Tehát a korábbi gyakorlattól eltérően a jegyző csupán azt követően közli hirdetmény útján a haszonbérleti szerződést az haszonbérleti jog jogosultjaival, miután annak közzétételre való alkalmasságát a kormányhivatal megállapította.

Maga a folyamat nem módosult, a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) kerül közzétételre, amit követően az előhaszonbérleti jog jogosultja 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot, valamint a többi korábban hatályban lévő intézkedés is megmaradt, *ami viszont részben változást hozott, hogy a korábbiaktól eltérően a benyújtott elfogadó jognyilatkozatokhoz kizárólag azon előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratot kell csatolni, amelyet közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz.*

²² Fétv. 49. § (1) – (1c)

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve előírtak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal, illetve *a Módosítást követően már a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt* megküldi a kormányhivatal részére.

4.1.3. Közzétételt követő vizsgálati szakasz

A kormányhivatal a korábbi gyakorlatnak megfelelően a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az **elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.** A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat ²³

- az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
- nem az előhaszonbérleti jogosulttól származik,
- az előhaszonbérleti jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
- az előhaszonbérleti jogosulttól származik, de nem tartalmazza az előhaszonbérleti jogosultnak az előírt tartalmú nyilatkozatait. ²⁴

A kormányhivatalnak 15 nap áll rendelkezésre, hogy a jegyző által megküldött okiratokat azok beérkezését követően megvizsgálja, majd döntsön a haszonbérleti szerződés megtagadásáról. Ha nem tagadja meg az előhaszonbérleti szerződés jóváhagyását, és több előhaszonbérleti jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a kormányhivatal a haszonbérletre jogosultakat **a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít**.²⁵

Továbbá a Módosítás által az erdőnek minősülő földekre vonatkozó haszonbérleti szerződések vonatkozásában rögzítésre került, hogy *a kormányhivatalnak meg kell vizsgálnia az erdőről,*

²³ Földforgalmi törvény 51. § (3) – (4)

²⁴ Földforgalmi törvény 51. § (5)

²⁵ Földforgalmi törvény 51. § (6) – (7)

*az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott feltételek fennállását is.*²⁶

Tehát a Módosítást követően korábbi gyakorlattól eltérően *a kormányhivatal külön vizsgálja meg a haszonbérleti szerződést, majd, ha nem áll fenn megtagadási ok, akkor a közzétételi szakaszt követően vizsgálja meg a beérkezett elfogadó jognyilatkozatokat.*

4.2. A haszonbér értékének aránytalansága

2022. január 1-től módosult a haszonbér aránytalansága miatti megtagadási ok, eszerint már nem kell vizsgálni, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás értékének aránytalansága alkalmas volt-e az előhaszonbérliő távoltartás ra, az értékaránytalanság önmagában megalapozza a megtagadást. *2022. január 1-től abban az esetben, ha a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás (a továbbiakban: haszonbér) vagy a haszonbérleti szerződésben szereplő egyéb ellenszolgáltatásra irányuló rendelkezés értéke aránytalan, akkor a kormányhivatalnak meg kell tagadnia a haszonbérleti szerződés jóváhagyását.*²⁷

A Földforgalmi törvény értelmében *a haszonbér értékét aránytalanak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos haszonbér mértékétől való eltérést indokolják.*

Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a

- föld fekvését,
- a föld minőségét (aranykorona értékét),
- öntözhetőségét,
- művelhetőségét,
- közútról való megközelíthetőségét,

azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket, és legalább részben a haszonbérliő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket, tehát pl. nem lehet figyelembe venni, hogy a közúthálózat fejlesztési tervei szerint két év múlva javulni fog az érintett földterület megközelíthetősége, vagy esetleg egy művelési ág változás.²⁸ Fontos megjegyezni, hogy a fenti felsorolás csak példálózó jellegű, az nem teljes.

²⁶ Földforgalmi törvény 51. § (8)

²⁷ Földforgalmi törvény 53. § (1) g)

²⁸ Földforgalmi törvény 53. § (2a)

A fentiek értelmében, alapesetben tehát a haszonbér nem haladhatja meg a helyben szokásos mértéket, azonban **a jogalkotó a törvényben felsorolt objektív körülmények fennállása esetén lehetővé teszi az eltérést**, azonban fontos, hogy amennyiben a felek ezzel a lehetőséggel élni kívánnak, annak okát a szerződésben alá kell támasztaniuk. Valamint abban az esetben, ha bizonyítani szükséges a haszonbértől való **eltérés okát, azt a haszonbérbe adónak kell bizonyítania**.

A haszonbérleti díjak vizsgálata vonatkozásában a Kamarára is jelentős szerep hárul, ugyanis a Módosítás 2022. július 1. napján hatályba lépett rendelkezése alapján a NAK-nak lehetősége van, hogy a haszonbérleti díjak aránytalanságáról állást foglaljon, és amennyiben úgy ítéli meg, hogy aránytalan a haszonbér mértéke, azt ügyféli nyilatkozatában jelezheti a kormányhivatal irányába.

A Kamarát, ha nyilatkozik a hatósági eljárásában az ügyfél jogállása, a kormányhivatal haszonbérleti szerződést jóváhagyó vagy megtagadó határozata elleni közigazgatási perben pedig keresetindítási jog illeti meg.

Az eljárás további részét nem érintette a Módosítás, az a korábbi gyakorlatnak megfelelően folytatódik.

4.3. A földhasználati szerződésekre vonatkozó változások

A Módosítás révén rögzítésre került, hogy *a haszonbért 2022. január 1-től már csak banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján lehet és kell megfizetni, megszűnt a készpénzes fizetés lehetősége* (az ettől eltérő szerződéses kikötés semmis), egyúttal azonban vannak kivett esetek is, amikor továbbra is lehet készpénzzel fizetni. Ezek a következők:

- a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld vagy földek termértékének összege nem éri el az 1 hektárt,
- hozzátartozók közötti haszonbérlet esetén,
- tanya haszonbérletére irányuló jogügylet esetén,
- abban az esetben, ha a haszonbérlet legalább 25%-ban a bérbeadó tulajdonában vagy a bérbeadó közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet,
- abban az esetben, ha a haszonbérlet olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben a bérbeadó tag.²⁹

²⁹ Fétv. 55. § (3)

4.4. Jóváhagyást nem igénylő földhasználati szerződések

Ha a haszonbérleti szerződés nem tartozik a kormányhivatal jóváhagyásához kötött szerződések közé, és van helye előhaszonbérleti jog gyakorlásának (pl. az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedése), a haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve előírtak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít. Az iratjegyzéket a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal megküldi a haszonbérbeadó részére

4.5. Az előhaszonbérleti jog gyakorlásában bekövetkezett változások

Kiegészítésre került, hogy amennyiben az előhaszonbérleti jog az ökológiai gazdálkodás célú földhasználatra hivatkozva került meghatározásra, akkor a *birtokbavételt követően 30 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai gazdálkodásra átállást megkezdte. Tehát a Módosítást követően a törvény már nem kizárólag azt írja elő, hogy az átállási időt követően kerüljön igazolásra, hogy az előhaszonbérleti jog jogosultja ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik.*³⁰

Pontosításra került azon esetkör, amely esetben az előhaszonbérleti jog a földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítására és feldolgozására, ugyanis a Módosítást követően *az előhaszonbérleti jog jogosultjának a haszonbérleti szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az érintett föld teljes területén*

- **a törvényben meghatározott ideig a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni.**

Továbbá a földet ilyen módon megszerző személynek *az előállítási és feldolgozási tevékenység megkezdését követő egy éven belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy az oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel ellátott agrártermékek ellenőrzését végző hatóság oltalom alatt álló földrajzi árujelző használatára jogosultként nyilvántartásba vette.*³¹

³⁰ Fétv. 55/A. § (3)

³¹ Fétv. 55/C. § (1)-(2)

Ranghely	Sorrend
1.	- legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földműves vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet - földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítását és feldolgozását, vagy ökológiai gazdálkodást folytató helyben lakó/helybeli illetőségű földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet - helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki/amely számára a haszonbérlet célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása - helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki/amely számára a haszonbérlet célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása - a föld területe legalább fele részének öntözhetőségét biztosító és a földdel alkotórész kapcsolatba kerülő öntözésfejlesztési beruházást végrehajtó földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet - volt haszonbérelő olyan földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezet, aki/amely helyben lakónak, illetve helybeli illetőségűnek minősül, vagy a lakóhelye, ill. mezőgazdasági üzemközpontja 20 km távolságon belüli
2.	közös tulajdon esetén a földműves tulajdonostárs
3.	helyben lakó szomszéd földműves
4.	helyben lakó földműves
5.	olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 20 km távolságon belüli
6.	helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszervezet
7.	helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszövetkezet
8.	termelőszervezet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja 20 km távolságon belüli



1.

ELŐKÉSZÍTŐ SZAKASZ

haszonbérbeadó/haszonbérbe vevő felkutatása, majd kölcsönös megállapodás a feltételekről

2.

SZERZŐDÉSKÖTÉS

ügyvédi/közjegyzői közreműködéssel, és a szerző fél nyilatkozataival.

A haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbeadónak a köteleessége, hogy 8 napon belül jóváhagyás céljából a szerződést a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal részére megküldje.

3.

FÖLDHIVATAL ELŐZETES VIZSGÁLATA

(határidő 15 nap)

A kormányhivatal megtagadja a jóváhagyást, ha a szerződés

- semmisnek minősül,
- nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat,
- nem állapítható meg egyértelműen a vevő előhaszonbérleti jogalapja
- a haszonbérbeadó – akinek bérbe adási joga a föld használatából ered – igazolta-e, hogy a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta

4.

KÖZZÉTÉTEL

- A Jegyző a haszonbérleti szerződést hirdetményi úton 15 napra közzéteszi a kormányzati honlapon (közzététel).
- Az előhaszonbérlet jogosult a nyilatkozatát 5 napon belül, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban a jegyzőnek teheti meg.
- Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

A Jegyző a közzététel lejártát követően 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról jegyzéket készít és megküldi a kormányhivatal részére

5.

KORMÁNYHIVATAL ISMÉTELT VIZSGÁLATA

A kormányhivatal 15 napon belül megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy az előzetes vizsgálata alapján a megtagadásnak lett volna helye

6.

ELFOGADÓ JOGNYILATKOZATOK VIZSGÁLATA

A kormányhivatal úgy tekinti, hogy a jogosult előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta, ha az elfogadó jognyilatkozat

- alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
- nem az előhaszonbérleti jogosulttól származik,
- nem állapítható meg az előhaszonbérlet jogalapja,
- nem tartalmazza az előírt nyilatkozatokat

Végezetül több elfogadó jognyilatkozat esetén azokat rangsorolja.

→

NAK ESETLEGES ÜGYFÉLI NYILATKOZATA (2022)

A NAK-nak lehetősége van, hogy a haszonbérleti díjak aránytalansága vonatkozásában állást foglaljon, és amennyiben álláspontja szerint aránytalan a haszonbérleti díj mértéke, azt jelezheti a kormányhivatal irányába.

7.

KORMÁNYHIVATAL DÖNTÉSE

Jóváhagyást megtagadja ha a vizsgálat alapján valamilyen megtagadási ok áll fenn, pl.:

- a haszonbérleti szerződés alkalmas a vonatkozó jogszabályi korlátozások megkerülésére,
- *a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás (a továbbiakban: haszonbér) vagy a haszonbérleti szerződésben szereplő egyéb ellenszolgáltatásra irányuló rendelkezés értéke aránytalan.*

8.

ESETLEGES JOGORVOSLAT

Amennyiben valamely fél nem ért egyet a kormányhivatal döntésével, akkor felülvizsgálati kérelemmel élhet a közigazgatási bíróságnál.



Kereset elutasításra kerül.



Keresetnek helyt ad a bíróság, és új eljárásra kötelezi a kormányhivatalt.

4.6. A változások rövid összefoglalása

- *A haszonbérleti szerződést első lépésben már nem a jegyzőnek kell benyújtani, hanem a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalnak.*
- *Az előzetes vizsgálati szakaszban a kormányhivatal vizsgálja, hogy a haszonbérbeadó – akinek bérbe adási joga a föld hasznélvezetéből ered – a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta-e.*
- *A jegyző hirdetmény útján akkor teszi közzé a haszonbérleti szerződést, ha az előzetes vizsgálati szakasz során azt a kormány hivatal rendben találja.*
- *Elfogadó jognyilatkozatokhoz kizárólag azon előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratot kell csatolni, amelyet közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz.*
- *Az elfogadó jognyilatkozatok beérkezését követően a jegyző a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolást is megküldi a kormányhivatal részére.*
- *Mint vizsgálati szempont rögzítésre került, hogy a Földhivatal vizsgálja az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott feltételek fennállását is.*
- *Módosult a haszonbér vagy a haszonbérleti szerződésben szereplő egyéb ellenszolgáltatásra irányuló rendelkezés értékének aránytalanságával kapcsolatos megtagadási okra vonatkozó szabályozás.*
- *Meghatározásra került a Kamara szerepe a haszonbérleti díjak aránytalanságának vizsgálatával kapcsolatosan.*
- *A meghatározott kivételeket leszámítva a haszonbért banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján kell megfizetni.*
- *Amennyiben a haszonbérlet célja ökológiai gazdálkodás folytatása, úgy az erre történő előhaszonbérleti hivatkozás esetén 30 napon belül igazolni szükséges, hogy az átállás megkezdődött.*
- *A földrajzi árujelzővel ellátott termék előállítása és feldolgozása vonatkozásában alapított előhaszonbérleti jog esetében kötelezettséget kell vállalni, hogy meghatározott ideig a földrajzi árujelzővel ellátott terméket fog előállítani és feldolgozni, továbbá igazolni szükséges, hogy oltalom alatt álló földrajzi árujelző használatára jogosultként való nyilvántartásba vétel a meghatározott határidőben bekövetkezett.*



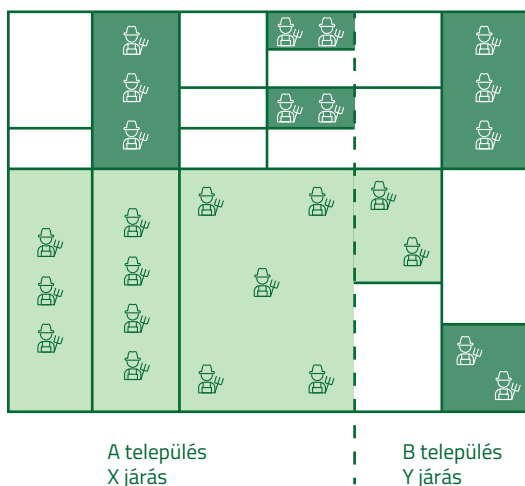
Több föld egybefoglalt bérleti díjon történő haszonbérbe adása

Régi szabályozás Új szabályozás



Továbbá pontosításra került, hogy több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adása esetén, a földműves tulajdonostársat a Földforgalmi törvény 46. § (2) bekezdése alapján megillető előhaszonbérleti jog csak akkor gyakorolható, ha ezen előhaszonbérleti jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.³³

Több föld egybefoglalt vételáron történő eladásakor a tulajdonostársakra vonatkozó elővásárlási jog



„A” eset
tulajdonostársi előhaszonbérleti
jog fennáll



„B” eset
tulajdonostársi előhaszonbérleti
jog fennáll

5.1. A változások rövid összefoglalása

- Egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadásra van lehetőség, ha a földek bejegyzett földhasználója legalább három éve ugyanaz a személy, és a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek.
- Egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadás esetén a földműves tulajdonostársat megillető előhaszonbérleti jog csak akkor gyakorolható, ha ezen előhaszonbérleti jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.



³³ Földforgalmi törvény 47. § (6)

6. Haszonbérleti szerződés módosítására irányuló szabályok változása

A haszonbérleti szerződés módosítására irányuló szabályok az alábbiak szerint módosultak:

- a haszonbér mértékének csökkentése esetén igazolni kell a piaci körülmények lényeges megváltozását,
- a haszonbérlet időtartamának meghosszabbítása esetén a kormányhivatal kizárólag azt vizsgálja, hogy a szerződés meghosszabbított időtartama nem haladja-e meg a 20 éves, erdő esetében a termelési időszak lejártát követő 10 éves időtartamot,
- valamint a haszonbér mértékének csökkentése esetén a kormányhivatal kizárólag az újonnan megállapított haszonbérleti díj mértékének jogszabályi megfelelőségét vizsgálja.³⁴

A haszonbérleti díj csökkentésére irányuló haszonbérleti szerződésmódosítást a felek bármely időtartamú haszonbérleti szerződés esetén köthetnek, azonban ennek hatósági jóváhagyásához a piaci körülmények változását hitelt érdemlő módon igazolni kell.

A legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződések esetén az erre vonatkozó speciális rendelkezések alapján eddig is lehetőség volt bármelyik fél részéről 5 év elteltével egyoldalúan kezdeményezni a szerződés módosítását igazságügyi szakértői vélemény alapján. Ez haszonbérbeadói oldalról jellemzően a haszonbér emelésére tett javaslatot, a haszonbérleti oldalról pedig a csökkentés lehetőségét jelenti.

Ha a másik fél a kezdeményezésben foglaltakkal nem ért egyet és a bíróságtól kéri a haszonbérleti díj megállapítását, arra az esetre pontosításra került, hogy a bíróság a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve állapítja meg a piaci haszonbérleti díjat.

Ha a haszonbérleti szerződés úgy jött létre, hogy az előhaszonbérelő a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő helyébe lépett, a haszonbérelő a haszonbérleti díj módosítására irányuló kezdeményezést a haszonbérleti szerződés időtartamától függetlenül és első alkalommal a haszonbérleti szerződés létrejöttétől számított 6 hónapon belül teheti meg.

³⁴ Földforgalmi törvény 58. § (1a), (3a), (3b)

Ebben az esetben is pontosításra került, hogy a bíróság a szerződés hatályba lépésétől állapítja meg a piaci haszonbérleti díjat. A módosítás egyértelművé tette továbbá, hogy ebben az esetben a haszonbérbeadó részéről felmondásnak nincs helye.



6.1. A változások rövid összefoglalása

- *Haszonbér mértékének csökkentéséhez a hatóság előtt igazolni kell, hogy a piaci körülmények lényegesen megváltoztak.*
- *Haszonbérlet időtartamának meghosszabbításakor a kormányhivatal csak az időtartamra irányuló rendelkezések vonatkozásában végez vizsgálatot.*
- *Haszonbér mértékének csökkentése esetén a kormányhivatal kizárólag a haszonbérleti díj mértékére irányuló előírások szempontjából végez vizsgálatot.*





7. A kényszerhasznosítás és a vételi jog változásai

A Földforgalmi törvény rendelkezései értelmében, abban az esetben, ha a szerzési feltételek, korlátozások, illetve vállalások és tilalmak megszegésre kerülnek, akkor a kormányhivatal bírságot határoz meg, és amennyiben a bírság ellenére a jogsértésért felelős kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, akkor **az érintett föld vonatkozásában a meghatározottak szerint vételi jog** (a vételi jog jogosultja a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja) **keletkezik. A korábbi gyakorlat alapján a vételi jog gyakorlásán alapuló jogügylet jóváhagyását meg kellett tagadni**, ha a vételár teljesítésére a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételétől számított 30 napon belül nem kerül sor (úgy kellett tekinteni, mint ha a jogosult a vételi jogát nem gyakorolta volna). A Módosítás által a Földforgalmi törvény ezen rendelkezése törlésre került, 2022. január 1-től a vételárat a kormányhivatal jóváhagyó döntését követő 30 napon belül kell megfizetni.³⁵

A kormányhivatal a szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalások és tilalmak megszegése alapján bírságot határoz meg és ha a bírság ellenére a kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot akkor a Földforgalmi törvény rendelkezései értelmében az ott meghatározott személyeket **vételi jog illeti meg. A Módosítás egyfelől szinkronba hozta a kényszerhasznosítást a vételi joggal, hiszen a kényszerhasznosítás előfeltételévé vált³⁶, hogy az esetleges vételi jog kimerítésre kerüljön (korábban ez a törvény által nem volt egyértelműen kimondva), másfelől pedig az alábbiak szerint pontosításra, illetve kiegészítésre is kerültek a vételi jog alkalmazására irányuló rendelkezések³⁷:**

- Pontosításra került, hogy a **hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvétel esetén, a jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt, míg hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén az eladó által érvényesnek ítélt és rangsorolt elővásárlói jognyilatkozatot tevő személyt és az eredeti vevőt** illeti meg vételi jog (a korábbi szabályozás sem rendelkezett a jóváhagyáshoz nem kötött ügyletekről).

³⁵ Földforgalmi törvény 35/A.§ (2), 67.§ (1), (2a), (2b), (2c)

³⁶ Földforgalmi törvény 64.§

³⁷ Földforgalmi törvény 67/A. §

- Kiegészítésre került, hogy ha az adásvételi szerződésben több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására került sor, a **vételi jog kizárólag azon ingatlanok esetében gyakorolható, amelyek vonatkozásában a 62. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállnak.**
- Kiegészítésre került, hogy a **kormányhivatal a vételi jog gyakorlásának megnyílásáról szóló határozatot közli a tulajdonossal és egyidejűleg határidő tűzésével és az alábbi pontban taglaltak szerinti jogkövetkezmenyre történő figyelmeztetéssel felhívja, hogy jelölje meg a vételár megfizetéséhez szükséges adatokat.**
- Kiegészítésre került, hogy **ha a tulajdonos a megállapított határidőn belül nem nyilatkozik, vagy nem jelöli meg a fizetéshez szükséges adatokat, a vételárat bírósági letétbe kell helyezni. Ha a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.**
- A vételi jog korábban a meghatározott határidőn belül a kormányhivatal felé közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal volt gyakorolható, azonban a Módosítást követően a teljesítőképesség és -készség megfelelő igazolása is szükségsszerűvé vált.
- Pontosításra került, hogy **ha az ellenőrzéssel érintett föld korábbi tulajdonosa az állam volt, akkor a Földforgalmi törvény tárgyalt pontjának alkalmazásában vételi jog alatt visszavásárlási jogot kell érteni.**
- Kiegészítésre került, hogy ha a Földforgalmi törvény 35/A. § szerinti hatósági jóváhagyási eljárás során **a kormányhivatal a földnek a vételi jog érvényesítésével történő megszerzésének jóváhagyását megtagadja, akkor úgy kell tekinteni, hogy a jogosult vételi jogát nem gyakorolta.**
- Kiegészítésre került, hogy a vételárat a tulajdonos által megjelölt módon vagy a Földforgalmi törvény (2c) bekezdés szerinti esetben bírósági letét útján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését követő 30 napon belül kell megfizetni.

7.2. Kényszerhasznosítás változásai

A korábbi gyakorlat alapján, amikor a kormányhivatal a szerzési feltételek, korlátozások, illetve vállalkások és tilalmak megszegése alapján bírságot határoz meg és a bírság ellenére a kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, akkor **a kormányhivatal a törvényben meghatározottak szerint intézkedett a föld kényszerhasznosításba adásáról.** A Módosítás eredményeképpen a kényszerhasznosításra irányuló szabályozás az alábbiak szerint némileg megváltozott:

- **A kormányhivatal intézkedik megfogalmazás az intézkedhet-re módosult, ezáltal a kormányhivatal eljárása kötelezettségből lehetőséggé alakult át.**
- A kényszerhasznosítás bekövetkeztének feltételrendszere is kiegészítésre került, így a Módosítást követően annak bekövetkezte **már nem önmagában a jogszerű állapot 6 hónapon belüli helyreállítását írja elő, hanem**
 - *hogy bármely okból kifolyólag nem áll fenn vételi jog az érintett föld vonatkozásában, vagy*
 - *fennáll az érintett föld vonatkozásában vételi jog, de az nem kerül alkalmazásra.*³⁸
- Továbbá kiegészítésre került, hogy ha a szerzési feltételek, korlátozások, illetve vállalkások és tilalmak megszegése alapján bírság kerül meghatározásra, és **a bírság kötelezettje az állam tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságát szerződés útján megszerző személy, akkor az új szabályok értelmében a kormányhivatal felhívja a tulajdonosi joggyakorlót, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a jogszerű földhasználat helyreállítása érdekében.**³⁹



³⁸ Földforgalmi törvény 64.§ (1)

³⁹ Földforgalmi törvény 64.§ (4)

7.3. A változások rövid összefoglalása

- A vételi jog gyakorlása esetén nem az erről szóló nyilatkozat megtételétől, hanem a vételi joggyakorlással létrejövő ügylet hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül kell a vételárat megfizetni.
- A kényszerhasznosítás előfeltételévé vált, hogy az esetleges vételi jog kimerítésre kerüljön.
- Pontosításra került, hogy a hatósági jóváhagyáshoz kötött, illetve hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén kiket illet meg vételi jog.
- Kiegészítésre került, hogy ha az adásvételi szerződésben több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására került sor, a vételi jog kizárólag mely ingatlanok esetében gyakorolható.
- A kormányhivatal a vételi jog gyakorlásának megnyílásáról szóló határozatot közli a tulajdonossal és egyidejűleg határidő tűzésével felhívja, hogy jelölje meg a vételár megfizetéséhez szükséges adatokat. Amennyiben nem nyilatkozik, vagy nem jelöli meg a fizetéshez szükséges adatokat, a vételárat bírósági letétbe kell helyezni, amit, ha a jogosult 15 éven belül nem igényel, akkor az állam földvásárlásra felhasználhatja.
- A vételi jog gyakorlásához a teljesítőképesség és -készség megfelelő igazolása is szükségeszerűvé vált.
- Kényszerhasznosítás során a kormányhivatal intézkedési kötelezettsége a mérlegelésén alapuló lehetőségre változott.
- Kényszerhasznosítás elrendeléséhez a jogszerű állapot 6 hónapon belüli helyre nem állításán túl szükséges, hogy a vételi jog az érintett föld vonatkozásában ne álljon fenn, vagy annak alkalmazása ne vezessen eredményre.
- Amennyiben a jelen fejezetben tárgyalt bírság kötelezettje az állam tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságát szerződés útján megszerző személy, akkor a kormányhivatal felhívja a tulajdonosi joggyakorlót, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a jogszerű földhasználat helyreállítása érdekében.





8. Egyéb változások

- A Földforgalmi törvény értelmében, a tanya földhasználati jogosultságának az átengedése hatósági jóváhagyáshoz nem kötött. A Módosítás ezt az esetkört egészítette ki, ugyanis amennyiben **a szerződés tárgyát képező földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként nem szerepel, az ingatlan-nyilvántartási adatokból pedig nem állapítható meg egyértelműen az ingatlanon lévő épületek rendeltetése, akkor a kérelemhez csatolni kell az épületek rendeltetésének igazolására alkalmas dokumentumot.** *Földforgalmi törvény 59. § (3)* Tehát ez azt jelenti, hogy amennyiben sem a kivett tanya megnevezés, sem pedig a tanya jogi jelleg nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, akkor annak megállapításához, hogy az ingatlan tartalmilag megfelel a tanya jogi fogalmának és ennek okán a hatóság jóváhagyása nélkül haszonbérbe adható, az épületek rendeltetésének igazolására alkalmas dokumentum benyújtása szükséges abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján nem egyértelmű az ingatlanon lévő épületek rendeltetése.
- Kiegészítésre kerültek a Földforgalmi törvénynek a szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalkások és tilalmak betartása vonatkozásában a kormányhivatal ellenőrzési feladatai:
 - A Módosítás következtében **külön nevesítésre került, hogy a kormányhivatal figyelmeztetésben részesíti és egyidejűleg felhívja a jogszabálysértő figyelmét** a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására, akkor is, ha a tulajdonos, illetve a földhasználó *nem teljesítette a Fétv.-ben meghatározott az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti joggyakorláshoz kapcsolódóan vállalt kötelezettségeit.*⁴⁰
 - Továbbá *az elővásárlási vagy előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggésben vállalt kötelezettséget teljesítettnek kell tekinteni, akkor is ha azt a használatnak a Földforgalmi törvény által lehetővé tett átengedése alapján a földet használó személy teljesíti.*⁴¹
- Kiegészítésre került a mezőgazdasági termelőszervezet fogalma, így a korábbiakban meghatározott eseteken túl, a Módosítás hatálybalépése óta mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül a mezőgazdasági igazgatási szerv által e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételek alapján nyilvántartásba vett, tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, *amely erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozásnak minősül.*⁴²

⁴⁰ Földforgalmi törvény 62. § (1) d)

⁴¹ Földforgalmi törvény 62. § (5)

⁴² Földforgalmi törvény 5. § 19. d)

8.1. A változások rövid összefoglalása

- *Tanya földhasználati jogosultságának az átengedése során, amennyiben az érintett ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként nem szerepel, és nyilvántartott adatokból nem állapítható meg egyértelműen az ingatlanon lévő épület rendeltetése, akkor a kérelemhez csatolni kell az épületek rendeltetésének igazolására alkalmas dokumentumot.*
- *A kormányhivatal ellenőrzési köre pontosításra került.*
- *Az erődgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozások is mezőgazdasági termelőszervezetnek minősülnek.*





Felelős kiadó: Győrffy Balázs elnök, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara
Szerzők dr. Szilvás Zoltán, dr. Farkas Diána, Gósz Zoltán
Felelős szerkesztő: dr. Balogh Brigitta
Olvasószerkesztő: Petró Izabella
**Kreatív vezető, kiadvány
- és borítóterv:** Nagy-Tószegi Bálint
Grafikai tervező, tördelő: Pothárn Júlia
Kiadja: © Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – minden jog fenntartva
Kiadás: 2022.

ISBN 978-615-5307-85-0

ISSN1219-3852

Köszönet az Agrárminisztérium
segítő közreműködéséért.