

**A mező- és erdőgazdasági földek  
forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény  
(Földforgalmi törvény vagy Fftv.)**

**- és a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) -**

**a gyakorlatban**

2014. november 26.

## A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY ÚJÍTÁSAI

- **Értelmező rendelkezések, földműves „státusz”**
  - **Szerzési korlátozások**
  - **Szerzőképesség alanyi és tárgyi feltételei**
- **Elővásárlási jog, előhaszonbérleti jog sorrendje**
- **Biztonsági okmány használata (tulajdont érintően)**
- **Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása**
  - **Hatósági ellenőrzés, szankció**

## TÖRVÉNYEK

<b>A törvény megnevezése:</b>	
1994. évi LV. törvény a termőföldről (Tft.)	<p><b>2013. évi CXXII.</b> törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Fftv.)</p> <p><b>2013. évi CCXII.</b> törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló <u>2013. évi CXXII. törvénnyel</u> összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (Fétv.)</p>
<b>Hatályba lépés (Tft., Fftv.)</b>	
1994. július 27.	<p style="text-align: center;"><u>2013. december 15-én</u> (pl. értelmező rendelkezések, előhaszonbérlet)</p> <p style="text-align: center;">16. § (2), (3), (5)-(7) bekezdése, a 38-44. §, az 51-67. § <u>2014. január 1-jén</u> (pl. földhasználat, ellenőrzés)</p> <p style="text-align: center;">8. §, a 18-22. § és a 68. § <u>2014. március 1-jén</u> (pl. elővásárlási jog, helyi földbizottság, biztonsági papír)</p> <p style="text-align: center;">6. és 7. §, a 9-15. §, a 16. § (1) és (4) bekezdése, a 17. §, és a 23-37. § <u>2014. május 1-jén</u> (pl. jóváhagyás)</p>

## KORMÁNY RENDELETEK [72. § ]

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a) a földre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes eljárási szabályait; [\[474/2013. \(XII.12\) Korm. rendelet\]](#)
- b) a helyi földbizottság működéséről és a tagjai nyilvántartásának a vezetéséről, illetve a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara közreműködéséről szóló szabályokat; -
- c) a tulajdonjog átruházására szolgáló okmány biztonsági kellékeit, valamint a kibocsátásának szabályait; [\[47/2014. \(II. 26.\) Korm. rendelet\]](#)
- d) a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségeket; [\[504/2013. \(XII. 29.\) Korm. rendelet\]](#)
- e) a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának vezetésére vonatkozó szabályokat; [\[38/2014. \(II. 24.\) Korm. rendelet\]](#)
- f) a földművesek és a mezőgazdasági termelőszervezetek nyilvántartásba vételére vonatkozó szabályokat; [\[38/2014. \(II. 24.\) Korm. rendelet\]](#)
- g) a mezőgazdasági igazgatási szerv kijelölését; [\[560/2013. \(XII. 31.\) Korm. rendelet\]](#)
- h) föld végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályait [\[191/2014. \(VII. 31.\) Korm. rendelet\]](#) **Földművelésügyi Igazgatóság**
- i) a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásának részletes szabályait; -

## 560/2013. (XII. 31.) Korm. rendelet

### **2014. január 01. napján hatályba lépő rendelkezések:**

„6/A. § (1) A Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának vezetésére

- a) első fokon a **járási földhivatalt**,
- b) másodfokon a megyei földhivatalt jelöli ki.

(2) A Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott szerezési feltételek, korlátozások és tilalmak betartásának ellenőrzésére, továbbá az ezzel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazására

- a) első fokon a **járási földhivatalt**,
- b) másodfokon a megyei földhivatalt jelöli ki.”

### **2014. május 01. napi hatállyal hatályba lépő rendelkezések:**

„(3) A Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a **megyei földhivatalt** jelöli ki.

(5) A Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések hatósági jóváhagyására irányuló eljárások lefolytatására a **járási földhivatalt** jelöli ki.”

# I. FEJEZET - BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

## Tárgyi hatály (Tft. – Fftv.)

<p>E törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetőleg a szerzés tilalmára, a termőföldek használatára, a birtoktagok kialakítására és a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg. (Tft.)</p>	<p>1. § Ez a törvény a <b>mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld</b> (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.</p>
<p>az ország területén levő valamennyi termőföldre eltérő szabályok Nemzeti Földalapba tartozó földek (Tft.)</p>	<p>2. § az ország területén fekvő <b>valamennyi földre</b> eltérő szabályok a védett természeti terület, erdő, Nemzeti Földalapba tartozó földek esetében</p>
<p>A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a haszonbérletre e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a <u>mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre</u> is. (Tft.)</p>	<p>3. § a <b>tanyára</b> a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni + a <b>zártkert</b> (ha művelési ága az ingatlan-nyilvántartás szerint föld vagy tanya fogalmának megfelel)</p>
	<p>4. § Ha a tanyának nem minősülő földrészleten belül az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a teljes földrészletre e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.</p>

## Értelmező rendelkezések

<p><u>termőföld:</u> az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy <b>halastóként</b> tartanak nyilván (Tft.)</p>	<p><u>mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld:</u> <b>a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül</b> valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban <b>szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület</b> művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban <b>erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg</b> van feljegyezve</p>
<p><u>tanya:</u> a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb <b>6000 m<sup>2</sup></b> területű föld együttese (Tft.)</p>	<p><u>tanya:</u> a település külterületén fekvő, legfeljebb <b>1 hektár</b> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az <b>olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;</b> a <b>tanyára</b> a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni 3. §</p>
<p><u>külföldi magánszemély:</u> a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt (Tft.)</p>	<p><u>külföldi természetes személy:</u> a <b>nem tagállami</b> állampolgár</p>
<p><u>külföldi jogi személy:</u> a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (Tft.)</p>	<p><u>külföldi jogi személy:</u> a <b>nem tagállami</b> székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;</p>

## II. FEJEZET – A FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

Bármilyen jogcímen (szerzősmódon) történő megszerzését, kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést (Tft.)

és a 6. § **Bármilyen jogcímen**, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, **ide nem értve** a **törvényes örökléssel**, a **kisajátítással kárpótlási célú árverés** útján történő tulajdonszerzést.

7. § (1) **Ha e törvény eltérően nem rendelkezik**, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a **mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá**. Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

8. § A **föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet** írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel** rendelkezik.

**PI.** adásvételi szerződés, kisajátítást helyettesítő jogügylet, egyoldalú alakító jog (vételi jog),

**KIVÉTEL:** végintézkedés 3 formája, hatóság döntése, bíróság ítélete !!!

## **47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet**

**a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól**

**A föld tulajdonjogának átruházására irányuló, vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó okirat:**

- az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson -> az Inyvtv. szerinti jogi képviselőnek biztonsági okmányon kell elkészítenie
- Közokirat: hiteles másolatát, hiteles kiadmányát kell biztonsági okmányon benyújtani az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez
- Kivétel: a földről való rendelkezést tartalmazó végintézkedés (végrendelet, öröklési szerződés, halál esetére szóló ajándékozás), hatóság határozata, bíróság ítélete

**Több különálló lap esetén:**

-> folyamatos sorszámozás

-> a lapok összefűzése (okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható!)

-> a jogi képviselő: a lapokat zsinórral összefűzi és a zsinórt matricával leragasztja, továbbá az okiratot, a matricát és a papírt érintő módon aláírja.

**+ a pótlap**

**Beszerezése és ellenőrzése:**

- Járási földhivatal (60 Ft + Áfa/lap)

<b>Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg</b>	
A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - nem szerezheti meg. (Tft.)	9. § (1) <b>külföldi természetes személy</b> (Külföldi közeli hozzátartozóként SEM!)
Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg (Tft.)	az e törvényben meghatározott esetek kivételével <b>jogi személy</b> (beolvadás, összeolvadás, szervezeti átalakulással SEM!)
	az államon kívüli <b>más állam</b> , illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, <b>ezek bármely szerve</b>

<b>Föld tulajdonjogát megszerezheti</b>	
Belföldi magánszemély (Tft.)	10. § a föld tulajdonjogát <b>belföldi természetes személy</b> és <b>tagállami állampolgár</b> szerezheti meg.
Magyar Állam (Tft.)	11. § <b>az állam</b> a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében
Önkormányzat (Tft.)	föld fekvése szerint illetékes <b>települési önkormányzat</b> közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára szerezheti meg
Az egyházi jogi személy végintézkedés, ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződés alapján, valamint jogutódlással a jogelődjének tulajdonában álló termőföldre tulajdonjogot szerezhethet.	<b>bevert egyház</b> vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel
Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhethet (Tft.)	<b>jelzálog-hitelintézet</b> a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra

## Tulajdonszerzés korlátai 10. § és 16-17. §

- Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld **tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár** szerezheti meg. [10. § (1) bek.]
- A **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az **1 hektárt**. [10. § (2) bek.]
- A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy **közeli hozzátartozója**. [10. § (3) bek.]
- A **földműves**, valamint a **10. § (3) bekezdésében meghatározott személy** a föld **tulajdonjogát** - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - **300 hektár** mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum) [16. § (1) bek.]
- A **földműves**, valamint **mezőgazdasági termelőszervezet** - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **a föld birtokát** - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb **1200 hektár** mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). [16. § (2) bek.]
- A földszerzési maximum és a birtok maximum összevetése: „az arra jogosult személy legfeljebb 1200 hektár területnagyságú földet birtokolhat, amelyből az arra jogosultnak legfeljebb 300 hektár lehet a tulajdonában (azaz egy példával szemléltetve: ha 300 ha tulajdona van, akkor maximum 900 ha-t bérelhet hozzá, míg ha csak 150 ha a tulajdona, akkor 1050 ha területet lehet még bérelni, de ha 400 ha a tulajdona - ilyen is lehet kivételes esetekben, pl. öröklés miatt -, akkor csak 800 ha-t bérelhet).” [a törvény indokolása]
- Az **állattartó telep üzemeltetője**, a **szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója** esetében - a földről szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - **1800 hektár** területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). [16. § (3) bek.] lásd még további feltételek az Fétv 6-7 §-ban az állatsűrűség, ill. átlagos területnagyság kapcsán

## Tulajdonszerzés korlátai 10. § és 16-17. §

- **Hozzászámítás:**

- Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel **azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát** is be kell számítani. [16. § (5) bek.]

- **Kivételek:**

- A föld **kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet** esetében a (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát. [16. § (6) bek]

Január 31. – hirdetmény a kényszerhasznosítók részére

- A **11. §-ban meghatározott jogi személyekre** és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki. [16. § (7) bek.]

PI: magyar állam, települési önkormányzat

## Tulajdonszerzés feltételei I.

**13. § (1)** A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy

- a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban 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** - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**.

A (2) és (3) bekezdés rögzíti a **kivételeket a más célú hasznosítás és az átengedés kapcsán** (pl. gazdasági épület, csatorna, vízvezető létesítése ill. közeli hozzátartozó részére)

**(4)** Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld **harmadik személy használatában van**, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- **időtartamát nem hosszabbítja meg**, és
- megszűnését követő időre az **(1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja**.

**14. §** A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy

- a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**
- a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző **5 éven** belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet** kötött.

**15. §** A **pályakezdő gazdálkodóval** szemben ír elő további kötelezettségeket (pl. 1 évig állandó lakos lesz és mezőgazdasági tevékenységet fog végezni)

## Tulajdonszerzés feltételei II.

**A főszabály az, hogy a 13-14. § ill. 15. § szerinti nyilatkozatot - függetlenül a területi korlátozástól és attól, hogy a jogügylet jóváhagyást igényel vagy sem – valamennyi föld tulajdonszerzésre irányuló jogügyletnek (adásvétel, ajándékozás, csere, tartás, stb.) tartalmaznia kell.**

**Kivételt képeznek a 13. §-ban foglalt nyilatkozási kötelezettség alól az Fftv. 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt esetek**

### **Fftv. 10. § (3) bekezdés**

- ha **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy **közeli hozzátartozója** (pl. nem földműves vagy kiskorú közeli hozzátartozótól szerez)

### **Fftv. 11. §**

- az **állam** a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében,
- a **bevett egyház** vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,
- **jelzálog-hitelintézet** a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,
- a föld fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat** közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára szerezheti meg

### **Fftv. 17. §** A 2014. május 1-jén meglévő

- a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,
- b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve
- c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

## Okiratok kellékei

### Tartalmi kellékek:

- Szerződő felek adatai (Inyvtv. 32. §, Fétv. 13. §)
- Ingatlan pontos megjelölése [Inyvtv. 32. § (1) bek. c) pont]
- Jog vagy tény pontos megjelölés [Inyvtv. 32. § (1) bek. d) pont]
- Jogváltás jogcíme [Inyvtv. 32. § (1) bek. e) pont]
- Bejegyzési engedély [Inyvtv. 32. § (1) bek. f) pont] – (nem tárgya a jóváhagyásnak)
- Állampolgárság [Inyvtv. 32. § (1) bek. g) pont]
- Személyi szám vagy belső egyedi azonosító (Fétv 2/A. §, Fétv. 13. § (1) bek. ab) és ac) pont]
- Adószám, adóazonosító jel [Fétv. 13. § (1) bek. ae) pont] *hatályon kívül*
- Ha tagja, akkor a Kamarai tagság azonosító száma [Fétv. 13. § (2) bek]
- Elővásárlási jogosultság, mely törvényen és mely ranghelyen, ill. szerződésen alapul [Fétv. 13. § (2) bek]
- Kötelezettségvállalások (Földforgalmi törvény 13-15 §.)
- Nyilatkozat a közeli hozzátartozói jogviszonyról [Fétv. 32. § (1) bek]

### Formai kellékek:

- Ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat vagy közokirat [Inyvtv. 32. § (3) bek, Fétv. 11. §] – ügyvéd esetében - aktivált biztonsági jel használata – *nem lépett hatályba*
- 2014. március 01. napjától 4 eredeti példányban ebből 1 példány biztonsági okmány [Fétv. 17. § (1) bek]
- Ha a törvény így rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv záradéka (jóváhagyása)

## „FÖLDFORGALMI ELJÁRÁSOK”

1. Kifüggesztést és jóváhagyást igényel – 2014. március 01, ill. május 01-től

2. Kifüggesztést igen, jóváhagyást viszont nem igényel – 2014. március 01-től

3. Kifüggesztést, jóváhagyást nem igényel – 2014. március 01-től

4. Kifüggesztést nem, jóváhagyást viszont igényel – 2014. május 01-től

5. Árverés és pályáztatás lefolytatása – 2014. május 01-től

## Új tény: A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról  
(Inyvr.)  
29/A. § 29/B. §

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet **szerződésenként egyszer feljegyezni**. Jogosultként a kérelmezőt kell feltüntetni.

A tény feljegyzését követően további jogokat - a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a [tv. 16. § e\)](#) és [f\) pontjában](#) meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől **függő hatállyal** lehet bejegyezni.

A tény feljegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell.

A tény feljegyzését **kérhetik** a szerződő felek, valamint jognyilatkozatot tevő jogosult is.

A tény feljegyzése iránti kérelemhez **csatolni kell**

a) a szerződő felek által benyújtott kérelem esetében a [tv.](#), valamint az e rendelet szerinti alaki előírásoknak megfelelő - nem biztonsági okmányon szerkesztett - szerződés egy eredeti példányát, valamint

- *aa)* a kizárólag hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés esetén a jóváhagyás megadására irányuló kérelem másolatának érkezett eredeti példányával igazolni kell annak benyújtását,
- *ab)* a kifüggesztéshez kötött jogügylet esetében nyilatkozni kell az [elővásárlási kormányrendeletben](#) meghatározott elektronikus tájékoztató közzétételének időpontjáról,

*b)* az elővásárlási jog gyakorlására jogosult által benyújtott kérelem esetében a határidőben megtett és a jegyző által aláírt elfogadó jognyilatkozatát másolatban.

Az eljárás **formanyomtatványon** előterjesztett kérelemre indul, az **eljárás díja 6.600,-Ft**.

A járási földhivatal a nyilatkozat valóságtartalmát az elektronikus tájékoztató alapján ellenőrzi.

A tény hivatalból ill. kérelemre az Inyvr szerinti esetekben törölhető.

# 1. KIFÜGGESZTÉS ÉS JÓVÁHAGYÁS

## 2014. március 01. ill. május 01-től

### Az eljárás lépcsői

- SZERZŐDÉS, OKIRAT LÉTREHOZÁSA
- JEGYZŐ - KIFÜGGESZTÉSI ELJÁRÁS
- MEGYEI FÖLDHIVATAL – JÓVÁHAGYÁSI ELJÁRÁS
- HELYI FÖLDBIZOTTSÁG - ÁLLÁSFOGLALÁS
- JÁRÁSI FÖLDHIVATAL - ELSŐFOKÚ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

### Mire figyeljen a járási földhivatal?

A megyei földhivatal döntése a közléssel jogerős. [Ket. 73/A.§ (1) bek. c) pont, (3) bekezdés]

Szerződés alaki, tartalmi elemeinek vizsgálata, bejegyzési engedély.

A hiány pótlására való felhívás és érdemi vizsgálat nélkül végzéssel kell elutasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor is, ha...

g) a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésen a mezőgazdasági igazgatási szerv törvényben előírt jóváhagyásáról szóló záradék nem szerepel.

### Példa

adásvétel elővásárlási jog fennállása esetén

## Elővásárlási jog 18-22.§ (2014. március 01.)

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi <b>sorrendben</b> elővásárlási jog illeti meg:	
<p><b>1.</b> az <b>államot</b> a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott <b>földbirtok-politikai irányelvek</b> érvényesítése céljából, valamint <b>közfoglalkoztatás</b>, illetve más <b>közérdekű cél</b> megvalósítása érdekében [18. § (1) bek. a)]</p>	A földbirtok-politikai irányelvet, a közfoglalkoztatási, illetve a közérdekű célt <b>meg kell jelölni</b> a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban.
<p><b>2.</b> a <b>közös tulajdonban álló föld</b> esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának <b>harmadik személy javára történő eladása</b> esetében az (1) bekezdés <b>b)-e)</b> pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a <b>földműves tulajdonostárs</b>. [18. § (3) bek.]</p>	<p>A tulajdonostársat harmadik személy javára történő eladása esetén, mint <b>elfogadó nyilatkozattevő</b> illeti meg e jog.</p> <p>A tulajdonostárs <b>szerződő félként</b> az Fftv. szerinti rangsorban áll.</p>
<p><b>3.</b> a <b>földet használó</b> olyan <b>földművest</b> (az, aki <b>legalább 3 éve használja</b> a földet, ill, akit a 65. § szerint a föld <b>kényszerhasználójaként</b> jelöltek ki) [18. § (1) bek. b)]</p>	A földet használó földműves: a <b>jogügylet tárgyát</b> képező földet használja legalább 3 éve.
<i>ba)</i> aki helyben lakó szomszédnak minősül,	5. § <b>10. pont</b>
<i>bb)</i> aki helyben lakónak minősül, vagy	5. § <b>9. pont</b>
<i>bc)</i> akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;	lakóhely vagy a mezőgazdasági üzemközpont (5. § <b>21. pont</b> )

## Elővásárlási jog 18-22.§ (2014. március 01.)

<p><b>4.</b> a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a <b>föld fekvése szerinti településen</b> az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább <b>1 éve állattartó telepet üzemeltet</b>, és a tulajdonszerzésének a <b>célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása</b>; [18. § (2) a) pont]</p>	<p>szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ág</p> <p>Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.</p> <p>57/2014. (IV. 30.) VM rendelet az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól</p>
<p>a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja <b>földrajzi árujelzéssel</b>, továbbá <b>eredetmegjelöléssel</b> ellátott termék <b>előállítás</b>a és <b>feldolgozása</b>, vagy <b>ökológiai gazdálkodás</b> folytatása. [18. § (2) b) pont]</p>	<p>szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág</p>
<p><b>5.</b> az olyan földművest, aki <b>helyben lakó szomszédnak</b> minősül; [18. § (1) c) pont]</p>	<p><u>helyben lakó szomszéd</u>: az a helyben lakó, akinek a <b>tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos</b> az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező <b>földdel</b>,</p>
<p><b>6.</b> az olyan földművest, aki <b>helyben lakónak</b> minősül; [18. § (1) bek. d) pont]</p>	<p><u>helyben lakó</u>: az a természetes személy, akinek az <b>életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van</b>, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik,</p>
<p><b>7.</b> az olyan földművest, akinek a <b>lakóhelye</b> vagy a <b>mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve</b> azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. [18. § (1) bek e)]</p>	<p><u>mezőgazdasági üzemközpont</u>: a földműves vagy mezőgazdasági termelőszerkezet tulajdonában, illetve használatában álló, a mező- és erdőgazdasági tevékenység vagy a mező- és erdőgazdasági tevékenység és a kiegészítő tevékenység célját szolgáló gazdasági, lakó, illetve iroda épülettel beépített ingatlan vagy a tanya, amely a gazdálkodás végzésének vagy megszervezésének a mezőgazdasági igazgatási szervnél bejelentett helyéül szolgál.</p>
<p>(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő</p>	
<p>a) <b>családi gazdálkodó</b>, illetve a gazdálkodó család tagja, b) <b>fiatal földműves</b>, c) <b>pályakezdő gazdálkodó</b>.</p>	

## A jegyző és a kifüggesztés I.

21. § (1) A tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt **szerződésbe** kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek **aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell** e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződésnek **a vevő részéről tartalmaznia kell a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is**, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően az adás-vételi szerződéshez csatolni kell – **2014. március 01.**

**Visszavásárlási, vételi jog**, illetve **eladási jog** alapítása esetén az adás-vételi szerződés a visszavásárlási, a vételi jog, illetve az eladási jog gyakorlásával jön létre. E jogok gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell a Földforgalmi törvény 13-15. §-ában foglalt nyilatkozatokat is. A jog gyakorlására irányuló nyilatkozatokat kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. [Fétv. 14.§, 16. §]

Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján **hirdetményi úton** kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a **más törvényen, és a megállapodáson** alapuló elővásárlásra jogosultakkal **közvetlenül** is közölni kell. [Fétv. 17. § (2) bek], lásd még PK. 9., Inyvh. 75. § (3) bek.

**Joghatályos** közlésnek a **hirdetményi úton** történő közlés minősül. [Fétv. 17. § (3) bek.]

A más törvényen, ill. megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja is **e határidőn belül** gyakorolhatja a jogát. [Fétv. 17. § (3) bek]

A kifüggesztési eljárás **díj- és illetékmentes.**

## A jegyző és a kifüggesztés II.

- A tulajdonosnak, mint eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – **az aláírást követő 8 napon belül** - közzétételi kérelmet kell benyújtani (Korm. rendelet 1. melléklet)
- A kérelmet postai úton kell megküldeni, vagy személyesen kell átadni. A kérelemhez **4 példányszámban** csatolni kell az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződést.
- Ha a közzétételi kérelem hiányos vagy annak mellékleteként nem kerültek csatolásra a meghatározott példányszámban az adás-vételi szerződések, a jegyző az eladót legfeljebb **5 napos határidő** megállapításával haladéktalanul felhívja a hiányosságok pótlására. [Korm. R. 3. § (1) bek]
- A jegyző **megtagadja** a közzétételi kérelem teljesítését, ha
  - a) az eladó az (1) bekezdésben foglalt felhívásnak határidőn belül nem tett eleget,
  - b) a közzétételi kérelem nem az eladótól származik. [Korm. R. 3. § (2) bek] *ha nincs meghatalmazás*
- A jegyző **beérkezését követő 15 napon belül** a nem biztonsági okmányon szerkesztett eredeti szerződések egyikét anonimizálja (név, lakcím, állampolgárság) és ezt a szerződéspéldányt függeszti ki.
- A jegyző a kifüggesztett adás-vételi szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját és a 60 napos határidő utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő. [Korm. R. 3. § (4) bek] – *célszerű minden példányt „záradékolni”*
- Az eladó a közzétételi kérelmet az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig **vonhatja vissza**. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. [Korm. R. 4. § (1) bek] A kifüggesztést követően nincs joghatása. – *itt a szerződés megszüntetése jöhet szóba*

## A jegyző és a kifüggesztés III.

### Mit vizsgál a jegyző kifüggesztéskor? Kizárólag:

- Szerződés: darabszáma (4 pld.).
- Közzétételi kérelem: hiánytalan kitöltése.
- Közzétételi kérelem az eladótól vagy (külön okiratban vagy szerződésben igazolt) meghatalmazottól származik

**Záradék** (határidő számítása – Ptk. szerint ! [szankció: Fftv. 23. § (2) bekezdés])

### Ajánlás a „zaradékolás” kapcsán:

- Kifüggesztés időpontja:
- Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő):
- Levétel időpontja:

PH

aláírás

A mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a **megtagadásáról** akkor is, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az **elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését**. [Fftv. 23. § (2) bek.]

## A jegyző és a kifüggesztés IV.

(3) A **közlés kezdő napja** az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő **kifüggesztését követő nap**. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított **60 napos** jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát **személyesen** adja át, míg a nemzeti földalapkezelő szervezet (állam képviselőjében eljáró szerv, önkormányzat) megküldi a jegyzőnek.

(4) A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult **személyazonosságát ellenőrizni** – és ennek tényét a nyilatkozatra rávezetni **[szankció Fftv. 21. § (9) bek]**

(5) Az elfogadó jognyilatkozatot

- legalább **teljes bizonyító erejű magánokiratba** kell foglalni **[szankció Fftv. 21. § (9) bek]**
- meg kell jelölni az **elővásárlási jogosultság jogalapját**, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult **mely törvényen** és az ott meghatározott sorrend **melyik ranghelyén** gyakorolja az elővásárlási jogát. **[szankció Fftv. 21. § (9) bek]**
- **tartalmaznia kell a 13-15. §-ban** foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - **csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.** **[szankció Fftv. 21. § (9) bek]**

## A jegyző és a kifüggesztés V.

- 18. § (2) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.
- Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén meg kell jelölnie a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

22. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól [lásd Fftv. 36. § a), b) és g) pont], vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Hatályos 2014. március 01.

A jegyző az adás-vételi szerződést a 60 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanapon veszi le a hirdetőtábláról. [Korm. R. 5. § (1) bek.]

A jegyző az iratjegyzéket, a hozzá benyújtott adás-vételi szerződéseket (minden példányt!), az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatait a határidőt követő 8 napon belül küldi meg az eladónak vagy a megyei földhivatalnak és egyidejűleg értesíti az eladót. [Korm. R. 5. § (2) bek.]

## **VI. FEJEZET: A HELYI FÖLDBIZOTTSÁG: 68. § - 2014. március 01.** **(Agrárkamara)**

- (1) A települési önkormányzat közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek, más természetes és jogi személyek településenként **helyi gazdálkodói közösséget** alkotnak.
- (2) A gazdálkodói közösség **képviseleti szerve** a közösség tagjai által megválasztott helyi földbizottság (3-9 fős testület).
- (3) A település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába **spekulatív földszerezések megelőzése**, az üzemszerű művelés alatt álló **élet- és versenyképes**, egységes birtoktagot képző **fölbirtokok kialakítása** és megőrzése, a **helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése** érdekében a földbirtokpolitikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.
- (5) A földbizottság **nyilatkozata ellen kifogásnak** van helye. A helyi képviselő-testület döntése ellen sem felszólalásnak, sem panasznak, sem más **jogorvoslatnak nincs helye**.
- (6) A helyi földbizottság tagjainak megválasztása érdekében - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - a települési önkormányzat **jegyzője összehívja a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését**.

## A jegyző és a helyi földbizottság

**2014. február 25-től**

- A helyi földbizottság állásfoglalását a jegyző a kézhezvételt követő **3 napon** belül **5 napra** kifüggeszti.
- Az eladó, vevő, nyilatkozattevő **kifogást** terjeszthet elő a jegyzőnél.
- A jegyző **haladéktalanul** értesíti a mezőgazdasági szakigazgatási szervet a kifogásról.
- A képviselő-testület a kifogást zárt ülésen, **15 napon** belül bírálja el. A képviselő testület az állásfoglalást megváltoztatja vagy a kifogást elutasítja.
- A döntést a jegyző közli a kifogást tevővel, helyi földbizottsággal és a mezőgazdasági szakigazgatási szervvel.
- A helyi földbizottság felett a Kormányhivatal **törvényességi felügyeletet** gyakorol.
- A helyi földbizottság **működésképtelensége** esetén a Kormányhivatal felhívja a jegyzőt, hogy a földbizottságot hívja össze. [Fétv.103/A-103/B. §]

## Eljárási szabályok és főbb határidők

- A mezőgazdasági szakigazgatási szerv eljárás szabályait a Földforgalmi törvény és a Fétv. szabályozza, mögöttes szabály a Ket. Az eljárás díjmentes.
- Az egységes okiratba foglalt szerződést a szerződéskötést **követő 8 napon belül** kell közölni az elővásárlási jogosultakkal, ill. a kifüggesztést nem igénylő szerződést jóváhagyásra be kell nyújtani). [szankció: Ket. 30. § d) pont]
- Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló idő **60 nap**.
- A jegyző a határidő lejártát követő **8 napon belül** megküldi a szerződést és mellékleteit
  - az eladónak ha nem igényel jóváhagyást vagy
  - a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek jóváhagyásra
- A szakigazgatási szerv **60 napon belül** dönt (30 nappal meghosszabbítható). Nem számít a határidőbe:
  - Egyszeri hiánypótlás (**8 nap**) az előzetes vizsgálati szakaszban – kizárólag a közeli hozzátartozói nyilatkozatra
  - Helyi földbizottság eljárása (**15 nap** – 15 nappal meghosszabbítható)
  - Eladót megillető választási jog gyakorlása (**15 nap** – 15 nappal meghosszabbítható)
  - Helyi földbizottság állásfoglalása elleni kifogás elbírálása (**15 nap**)
- A határidő végén határozatot hoz (jóváhagyás esetén záradékol. A döntés a közléssel jogerős [Ket. 73/A.§ (1) bek. c) pont, (3) bekezdése]. A határozat ellen a közléstől számított **30 napon belül** bírósági felülvizsgálatnak van helye.
- A jogerős határozatot **30 napon** belül kell benyújtani ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.
- Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyintézési határidő **30 nap**. Az elsőfokú határozat ellen a kézbesítéstől számított **30 napon belül** fellebbezésnek van helye.

## Adásvételi szerződés jóváhagyása: 23 - 30. § (2014. május 01.)

Az elővásárlási jog gyakorlása céljából **2014. február 28-ig közölt** (közzétett) vételi ajánlatokra az **ajánlat közzétételének időpontjában** hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. Az adás-vételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor a beadványt a vételi ajánlat közzétételének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell elintézni. Fftv. 70. § (3) és (4) bek]

### I. Előzetes „érvényességi szűrés”

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat **először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek** való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül** döntést hoz a jóváhagyásának a **megtagadásáról**, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt **létre nem jött** szerződésnek, vagy **semmis** szerződésnek minősül

b) az **adás-vételi szerződés nem tartalmazza** a vevőnek a **13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait**, vagy **azok önállóan**, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően **nem kerültek csatolásra**, vagy

## Előzetes „érvényességi szűrés”

c) az elfogadó jognyilatkozat	ca) az <b>alakszerűségi</b> előírásoknak nem felel meg,
	cb) <b>nem az elővásárlásra jogosulttól</b> származik,
	cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de <b>nem állapítható</b> meg belőle az <b>elővásárlási jogosultság jogalapja</b> , vagy az, hogy az elővásárlási jog <b>mely törvényen</b> alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti <b>ranghelyen alapul</b> , vagy
	cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a <b>13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait</b> , vagy azok önállóan, a <b>13-15. §-ban előírt alakszerűségi</b> előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

23. § (2) **15 napon belül döntést hoz** az adás-vételi szerződés **jóváhagyásának a megtagadásáról** akkor is, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az **elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.**

23. § (3) **Ha nem tagadja meg** az adás-vételi szerződés jóváhagyását és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján **rangsorolja, és arról jegyzéket készít.**

23. § (5) a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok és jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul **megkeresi a helyi földbizottságot.**

## Helyi földbizottság eljárása

<p>24. § (1) A helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított <b>15 napon belül</b> (egy alkalommal meghosszabbítható) <b>adja ki</b> az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges <b>állásfoglalását</b>.</p>	<p>(2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a <b>köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli Különösen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><u>a</u>) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a <b>tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére</b>;</li><li><u>b</u>) megállapítható-e, hogy a felek már e <b>törvény hatálybalépése előtt megállapodtak</b> a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;</li><li><u>c</u>) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti <b>vevő</b>, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló <b>elővásárlásra jogosult</b>, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult</li><li><u>ca</u>) <b>alkalmas-e</b> az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,</li><li><u>cb</u>) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát <b>visszaélésszerűen</b> gyakorolhatja, vagy</li><li><u>cc</u>) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, <b>felhalmozási célból</b> szerezne meg a föld tulajdonjogát;</li><li><u>d</u>) az <b>ellenérték</b> a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az <b>aránytalansággal</b> a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.</li></ul>	
<p>25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles <b>azonos szempontok szerint</b>, a jegyzékben szereplő <b>összes elővásárlásra jogosult</b>, és az adás-vételi szerződés szerinti <b>vevő</b> vonatkozásában elvégezni.</p>	<p>(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.</p>	<p>(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.</p>

## Mezőgazdasági igazgatási szerv döntése

<p>27. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását <b>megtagadja</b></p>	<p>a) ha a <b>helyi földbizottság</b></p>	<p>ba) egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel <b>sem támogatja</b> az adás-vételi szerződés jóváhagyását</p>
		<p>bb) felhívás ellenére <b>nem adja ki</b> az állásfoglalását</p>
	<p>b) a <b>helyi földbizottság támogatása ellenére</b></p>	<p>ca) utóbb megállapítja, hogy a <b>23. § (1) és (2)</b> bekezdésének eseteit</p>
		<p>cb) a helyi földbizottság értékelésével <b>ellenkező következtetésre</b> jut (korábbi megállapodás, szerzési korlátozás, visszaélészerű joggyakorlás, alkalmasság)</p>
		<p>cc) jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen <b>földvédelmi bírságot</b> szabott ki;</p>
		<p>cd) jogerősen megállapított <b>földhasználati díjtarozása</b> áll fenn</p>
<p>(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását <b>megtagadhatja</b></p>	<p>a <b>helyi földbizottság támogatása ellenére</b></p>	<p>a) a helyi földbizottság értékelésével <b>ellenkező következtetésre</b> jut (felhalmozási cél, értékaránytalanság)</p>
		<p>b) az adás-vétel <b>ésszerűtlen birtokszerkezetet</b> eredményezne.</p>

## Mezőgazdasági igazgatási szerv döntése

<p>29. § (1) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv <b>több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult</b> javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül <b>az eladó</b>, illetve a <b>(3) bekezdésben</b> meghatározott esetben a <b>mezőgazdasági igazgatási szerv választása</b> szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.</p>	<p>(2) A helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv az <b>eladót 15 napos határidővel</b> felhívja a választási jogának gyakorlására. Az <b>eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát.</b></p> <p>(3) Ha az <b>eladó</b> határidőn belül <b>nem nyilatkozik</b>, és a <b>határidő</b> 15 nappal történő <b>meghosszabbítását sem kéri</b>, a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül a határidő lejártától számított 5 napon belül - a <b>mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat</b>, aki a vevő helyébe lép.</p>
<p>30. § (1) Ha a <b>mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja</b> az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A <b>jóváhagyásról</b> a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - <b>önálló határozatot hoz</b>, és ezzel egyidejűleg az <b>adás-vételi szerződést záradékkal látja el.</b></p>	<p><b>114. § (1)</b> Ha a hatóság megállapítja, hogy a fellebbezés elbírálására jogosult hatóság, a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által el nem bírált <b>döntése jogszabályt sért, a döntését módosítja vagy visszavonja.</b> A döntést közölni kell azzal, akivel a módosított vagy visszavont döntést közölték.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti eljárás lefolytatására - az Alkotmánybíróság határozata vagy ügyészi felhívás alapján indított eljárás kivételével - a hatóság csak egy ízben, és ha törvény eltérően nem rendelkezik, a döntés közlésétől számított egy éven belül jogosult. Ha a döntés bírósági felülvizsgálata van folyamatban, a hatóság az érdemi ellenkérelem előterjesztéséig vonhatja vissza a döntését.(Ket.)</p>
<p>(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv <b>döntését közli</b> az eladóval, az adás-vételi szerződés szerinti vevővel, a jognyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultakkal a helyi földbizottsággal</p>	
<p>(5) A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés <b>bírósági felülvizsgálata</b> kezdeményezhető.</p>	

## 2. KIFÜGGESZTÉST IGEN, JÓVÁHAGYÁST VISZONT NEM IGÉNYEL 2014. március 01.

### [Az eljárás lépcsői](#)

- SZERZŐDÉS, OKIRAT LÉTREHOZÁSA
- JEGYZŐ - KIFÜGGESZTÉSI ELJÁRÁS
- JÁRÁSI FÖLDHIVATAL - ELSŐFOKÚ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

### [Mire figyeljen a járási földhivatal?](#)

Szerződés alaki, tartalmi elemeinek vizsgálata, közlés, bejegyzési engedély.  
Szerzés korlátozások, tilalmak megszegése. [Inytv 51. §]

### [Példa](#)

állam tulajdonszerzése esetén; állami, önkormányzati föld elidegenítése

Abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződéshez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, azonban a szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője közreműködésével kell közölni, a bejegyzésre irányuló kérelmet a kifüggesztett szerződésnek az ingatlan **tulajdonosa által történő kézhezvételétől számított harminc napon belül kell** az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. [Inytv. 26.§ (4a) bekezdés]

### 3. KIFÜGGESZTÉST ÉS JÓVÁHAGYÁST NEM IGÉNYEL 2014. március 01.

#### Az eljárás lépcsői

- SZERZŐDÉS, OKIRAT LÉTREHOZÁSA
- JÁRÁSI FÖLDHIVATAL - ELSŐFOKÚ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

#### Mire figyeljen a járási földhivatal?

Szerződés alaki, tartalmi elemeinek vizsgálata.

Szerzési korlátozások, tilalmak megszegése. [Inytv. 51. §]

#### Példa

- Ha a törvény szerint nincs elővásárlási jog (20. §)
- Ajándékozás közeli hozzátartozók között

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) **keltétől számított 30 napon belül** az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy - ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. [Inytv. 26.§ (4) bekezdés]

**E törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn [20. §]  
*DE külön törvény alapján fenn állhat (pl. védett természeti terület)***

a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti adásvétel esetén (Tft.)	a) a <b>közeli hozzátartozók</b> közötti adás-vétel,
10. § (1) bekezdés b)-e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén (Tft.)	b) a tulajdonostársak közötti, a <b>közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel</b> , (eredményező: 1/1)
a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén (Tft.)	c) a földnek jogszabályban foglalt módon, <b>támogatás feltételeként</b> más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvétel,
olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült (Tft.)	d) a <b>11. § (2) bekezdés c) pontjában</b> meghatározott célból történő adás-vétel esetén (települési önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára)

## Jóváhagyást nem igényel: 36. § (2014. május 01.)

Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (kérelemre igazolást állít ki erről a tényről):

- a) az **állam** tulajdonszerzéséhez; (van kifüggesztés)
- b) az **állam**, illetve az **önkormányzat** tulajdonában álló föld **elidegenítés**éhez; (van kifüggesztés)
- g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez; (van kifüggesztés)
- c) a föld tulajdonjogának **ajándékozás** jogcímén történő átruházásához; (kifüggesztés nincs)
- d) a **közeli hozzátartozók** közötti tulajdonjog átruházásához; (kifüggesztés nincs)
- e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel **a közös tulajdon megszüntetésére** kerül sor; (kifüggesztés nincs)
- f) a földnek jogszabályban foglalt módon, **támogatás feltételeként** más földműves részére való **átadás**ával megvalósuló adás-vételhez; (kifüggesztés nincs)
- h) a **11. § (2) bekezdésében** meghatározott tulajdonszerzéshez (pl: települési önkormányzat közfoglalkoztatás, településfejlesztés céljára, egyház) (kifüggesztés nincs)

# AJÁNDÉKOZÁS

## Ajándékozás 2014. május 01-ig (Tft.)

Termőföld tulajdonjogát ajándékozás jogcímén csak közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont], közalapítvány, helyi önkormányzat, egyházi jogi személy és az állam javára, valamint a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként lehet átruházni.

Közeli hozzátartozó fogalma a régi Ptk. szerint, ami 2014. március 15-től változik!

## Ajándékozás 2014. május 01-től (Fftv.)

12. § (2) A föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak **közeli hozzátartozó, bevett egyház**, illetve annak belső egyházi jogi személye, **önkormányzat**, és az **állam** javára lehet átruházni

Közeli hozzátartozó fogalma a Földforgalmi törvény szerint, ami egyezik az új Ptk-val.

## 4. KIFÜGGESZTÉST NEM, JÓVÁHAGYÁST VISZONT IGÉNYEL 2014. május 01.

### [Az eljárás lépcsői](#)

- SZERZŐDÉS, OKIRAT LÉTREHOZÁSA
- MEGYEI FÖLDHIVATAL - JÓVÁHAGYÁS
- JÁRÁSI FÖLDHIVATAL - ELSŐFOKÚ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

### [Mire figyeljen a járási földhivatal?](#)

A megyei földhivatal döntése a közléssel jogerős. [Ket. 73/A.§ (1) bek. c) pont, (3) bekezdés]

Szerződés alaki, tartalmi elemeinek vizsgálata.

A hiány pótlására való felhívás és érdemi vizsgálat nélkül végzéssel kell elutasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor is, ha...

g) a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésen a mezőgazdasági igazgatási szerv törvényben előírt jóváhagyásáról szóló záradék nem szerepel.

### [Példa](#)

adásvételnek nem minősülő jogügyletek (csere, tartás, életjáradék jogcím)

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy - ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve **a jóváhagyástól számított 30 napon belül** kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. [Inytv. 26.§ (4) bekezdés]

# CSERE

## Csere 2014. május 01-ig (Tft.)

Termőföld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek **termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget**, és

- a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével **azonos településen** fekszik, vagy
- b) a cserepartnernek egyikének bejelentett **lakóhelye** azon a településen van, amely település közigazgatási területén fekszik a csere címén általa megszerzendő földrészlet.

## Csere 2014. május 01-től (Fftv.)

12. § (1) A föld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek **a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget** és

- a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével **azonos településen** fekszik, vagy
- b) a cserepartnernek
  - ba) egyike **helyben lakónak** minősül, vagy
  - bb) egyikének **lakóhelye** vagy a **mezőgazdasági üzemközpontja** legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

**Birtok-összevonási** célú földcsere a 12.§ (1) bek, a) és bb) pont [Fétv. 9.§]

Jóváhagyás esetén a határozatban rögzítésre kerül. Jóváhagyás mentes esetekben a szerződésbe kell foglalni.

A Földforgalmi törvény 17. §-át kell alkalmazni a 2014. május 1-jén tulajdonban lévő föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságára is. [Fétv. 10. §]

## Adásvételnek nem minősülő jogügyletek jóváhagyása: 32 - 35. § (2014. május 01.)

A hatósági jóváhagyáshoz kötött, adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet, valamint az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés esetén a 23-30. § rendelkezéseit a 32-35. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

**Nem érvényesül az elővásárlási jog,**

32. § adásvételnek nem minősülő <b>egyéb jogügylet</b> (pl. csere, tartás, életjáradék)	<b>szerző fél</b> létrejöttétől számított 8 napon belül	<b>Meg kell keresni a helyi földbizottságot – kivétel a csere.</b>
33. § <b>elbirtoklás</b> (elismerésen vagy bírói ítéleten alapul) Nem kell alkalmazni e törvény rendelkezéseit, ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítására <b>a keresetet</b> a bírósághoz <b>2014. április 30-ig nyújtották be.</b> (70. § (7) bek)	<b>szerző fél</b> vagy a <b>kereset indításra jogosult</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- elbirtoklás feltételei (itt a szerzés Fftv., ill. Ptk. szerinti feltételeinek fennállását is)</li><li>- az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését,</li><li>- az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél szándékolt magatartása idézte elő,</li><li>- szerzőképesség fennállása</li></ul> Döntéséről <b>hatósági bizonyítványt</b> állít ki, vagy a jóváhagyást megtagadja. <b>Nem kell megkeresni a helyi földbizottságot</b>
34. § <b>végintézkedés</b> E törvény rendelkezéseit föld tulajdonjogáról végintézkedéssel történő rendelkezés esetén akkor kell alkalmazni, ha <b>az örökgyógyó 2014. április 30-át követően hunyt el.</b> (70.§ (8) bek)	<b>közjegyző</b> a <b>hagyatéki eljárásban</b>	Közjegyző az eljárását felfüggeszti [Hetv. 71. § (2) bek d)] és megkeresi a szakigazgatási szervet. Jóváhagyás megtagadás esetén a <b>végrendelet</b> ezen rendelkezése <b>semmit</b> . Döntéséről <b>hatósági bizonyítványt</b> állít ki, vagy a jóváhagyást megtagadja. <b>Nem kell megkeresni a helyi földbizottságot</b>

## 5. ÁRVERÉS, PÁLYÁZTATÁS LEFOLYTATÁSA (35.§)

2014. május 01.

- A [végrehajtási, felszámolási](#), vagy [önkormányzati adósságrendezési eljárás](#) keretében árverés vagy pályázat útján történő föld tulajdonjog szerzés esetén a végrehajtó, a felszámoló illetve a pénzügyi gondnok megkeresésére az árverést a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le.
- Az eljárásban [nem kell megkeresni](#) a helyi földbizottságot.
- Föld árverése esetén az [elektronikus árverés](#) szabályait [nem lehet alkalmazni](#), a föld árverésen kívüli eladásának és a [végrehajtást kérő általi átvételének nincs helye](#).
- Az árverésen az vehet részt, aki a [tulajdonszerzési képességét, elővásárlási jogosultságát](#) az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában [igazolja](#), valamint a 13-15. §-ban foglalt esetekben, az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő nyilatkozatokat csatolja.
- A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az árverési vevő szerzőképessége, illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga fennáll-e, és az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. A tulajdonszerzés jóváhagyása esetén a megyei földhivatal az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, megküldi a végrehajtónak/felszámolónak, majd a teljes vételárat átutalja a végrehajtónak/felszámolónak.
- Ha a megyei földhivatal a tulajdonszerzés jóváhagyását [megtagadja](#), vagy az [árverés sikertelen](#), a [föld a Nemzeti Földalapba kerül](#). A földalapkezelő szerv a becsértéket a végrehajtó/felszámoló részére utalja át.

### III. FEJEZET: A HASZONÉLVEZETI JOG ÉS A HASZNÁLAT JOGÁNAK MEGSZERZÉSE 37. § (2014. május 01.)

1) **Semmis a haszonélvezeti jog**, illetve a használat jogának (a továbbiakban együtt: haszonélvezeti jog) szerződéssel történő **alapítása, kivéve**, ha a szerződés **közeli hozzátartozó** javára alapít ilyen jogot.

A közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog esetében a II. fejezetnek a tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezéseit e Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Az Fftv. 13-15. § szerinti **nyilatkozatokat** a haszonélvezőnek is meg kell tennie.

közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

2) A haszonélvezeti jogot legfeljebb **20 éves időtartamra** lehet alapítani.

3) A haszonélvezeti jog megszerzésének megengedett mértéke tekintetében a 10. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 16. §-ban foglaltakat alkalmazni kell.

4) A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

## Fétv. 108. §

108. § (1) A 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra **nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog** továbbá használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.

### **alapításkor és szerződéssel**

Lásd még: Inyvtv. 94. § és Inyvhr. 126. §

(2) **Semmis** a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló olyan szerződés, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott időtartamig fennálló haszonélvezeti jog jogosultja a haszonélvezeti jog megszűnését követő időtartamra kötött.

**2014. február 25. után kötött semmis**

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott időtartamig fennálló haszonélvezeti jog jogosultja által a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló **2014. évi XVI. törvény** hatályba lépése előtt létesített, a föld használati jogosultságának átengedéséről szóló szerződés **2014. szeptember 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.**

**2014. február 25. előtt kötött megszűnik**

## V. FEJEZET: A SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSE ÉS A KÉNYSZERHASZNOSÍTÁS: 60 - 67. § - 2014. január 01.

Lásd még: Fétv. XII. fejezet

<p>60. § (1) <b>Semmis</b> a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított <b>szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik</b>.</p>	
<p>61. § Ha <b>hatósági jóváhagyáshoz nem kötött szerződés</b> alapján kérik a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, illetve a földhasználatnak a földhasználati nyilvántartásba vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartásba vételét, és a szerződés az e törvény szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütközik, az <b>ingatlanügyi hatóság, illetve az erdészeti hatóság</b> az okirat <b>nyilvánvaló érvénytelensége</b> esetére irányadó szabályok szerint jár el.</p>	<p>Semmisség megállapítása iránt az <b>ügyész</b> pert indíthat, semmis kikötés esetén az egész szerződés érvénytelen.</p>
<p>62. § (1) Az e törvényben meghatározott <b>szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak</b> betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.</p>	
<p>62 – 64. § <b>Szankció:</b></p>	<p>a) felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a <b>jogszerű állapot helyreállítására</b>.</p> <p>b) <b>mulasztási bírságot</b> szab ki (a bírság a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg)</p> <p>c) a <b>bírság ismételen kiszabható</b> mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll</p> <p>d) 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - az erdőnek minősülő föld kivételével - intézkedik a föld <b>kényszerhasznosításba</b> adásáról.</p>
<p>67. § A kényszerhasznosítás <b>a tulajdonjogot nem érinti</b>.</p>	<p>határozattal rendeli el, legfeljebb köv. gazdasági év végéig, elszámolási kötelezettség</p>

## Végintézkedés, egyezség

- **Végintézkedés (végrendelet, öröklési szerződés, halál esetére szóló ajándékozás)** (Fftv. 34. §)

A Földforgalmi törvény 6. § (2) bekezdése szerinti törvényes örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az is, ha a **végrendeleti örökös** - feltételezve a végrendelet hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését - **törvényes örökössé válhat**. [8. § (1) bek.]

A Földforgalmi törvény 37. § (4) bekezdését a **haszonélvezeti jog** végrendeleti juttatása esetében is alkalmazni kell. [8. § (2) bek.]

A közjegyző a hagyatéki eljárást **felfüggeszti** [Hetv. 71. § (2) bek d)] és **megkeresi** a szakigazgatási szervet. A végintézkedés nélkül is megkeresheti, ebben az esetben a megkeresés tartalmazza az örökös adatait.

Ügyintézési határidő 30 nap (30 nappal meghosszabbítható).

A szakigazgatási szerv **hatósági bizonyítványt** ad ki a feltételek teljesítéséről vagy megtagadja a kiadását. Hatósági bizonyítvány hiányában a végintézkedés ezen része semmis és nem adható át. [Hetv. 71. § (6) bek]

(2) A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a közjegyzővel is. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.

- **Egyezség** (Fétv. 21.§ és 40-44.§)

A tulajdonjog átruházásáról szóló egyezség megkötését követően, de még a közjegyző jóváhagyását megelőzően kell megkeresni a szakigazgatási szervet.

Ügyintézési határidő 30 nap (30 nappal meghosszabbítható).

A szakigazgatási szerv **hatósági bizonyítványt** ad ki a feltételek teljesítéséről vagy megtagadja a kiadását. Hatósági bizonyítvány hiányában az egyezség semmis és nem hagyható jóvá.

Köszönöm a megtisztelő figyelmet !

Dr. Sóvári Tibor  
osztályvezető

[E-mail: drsovari@takarnet.hu](mailto:drsovari@takarnet.hu)

Tel: +36 20 434 4110