



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Megújuló és változó jogszabályok

dr. Papp Bálint
főosztályvezető

Földügyi és Térinformatikai Főosztály



MFTTT 29. Vándorgyűlés, Sopron 2013. 07. 11.

Földügyi és Térinformatikai Főosztály

- felelős az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési tevékenység, az ingatlan-nyilvántartás, a földvédelem és földminősítés, a földbirtok-politika (földtulajdon, földhasználat, birtokrendezés) irányításáért, szabályozási és egyes hatósági feladatainak ellátásáért
- szakmai irányítás, felügyelet
- **kodifikációs feladatok**
- koordinációs feladatok
- egyedi közhatalmi aktusokkal kapcsolatos feladatok
- európai uniós és nemzetközi feladatok

A földmérési szakterület aktualitás feladatai

1. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.) végrehajtási rendeletei
2. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos feladatok
3. Járások kialakításával kapcsolatos feladatok - földhivatali illetékességi területek változása (2013. 01. 01-től járások!)

Az ingatlan-nyilvántartási területet érintő aktuális kihívások

Az új magánjogi kódex hatályba lépésével kapcsolatos feladatok

[2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről]

Az ágazati jogszabályokkal (Inytv., Inyvhr.) való összhang megteremtése

A jogalkalmazók felkészítése (képzések, tájékoztató anyagok) **2014.** **15.**

A járási kormányablakok kialakításával kapcsolatos feladatok

- jogszabályi háttér megteremtése,
- tananyag-fejlesztés, oktatás,
- folyamat-menedzsment („*élethelyzet alapú megközelítés*”),
- hiteles tulajdoni lap másolat kiállítása,
- szolgáltatási kör fokozatos bővítése (pl. betekintés a tulajdoni lapba)

2013. október 1.

Az ingatlan-nyilvántartást érintő jogszabályváltozások

57/2013. (VI. 29.) VM rendelet => **2013. július 1-től hatályos**

Az Inyvr.-t (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet) módosította

- Földmérési jelekhez fűződő használati jog bejegyzését rendezi
- Pontosító, jogi koherenciát megteremtő rendelkezések
- Ingatlan-nyilvántartási nyomtatványok „frissítése”
- Új földminősítő igazolványok kiállítása



.....MEGYEI/FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALA

igazolvány száma: _____

FÖLDMINÖSÍTŐ IGAZOLVÁNY

.....
név

.....
beosztás

Célt:.....PH

.....
Közigazgatási államtitkár

.....
Tulajdonos aláírása

fénykép helye



.....JÁRÁSI/FŐVÁROSI KERÜLETI HIVATAL
FÖLDHIVATALA

igazolvány száma: _____

FÖLDMINÖSÍTŐ IGAZOLVÁNY

.....
név

.....
beosztás

Célt:.....PH

.....
Közigazgatási államtitkár

.....
Tulajdonos aláírása

fénykép helye

A termőföldekkel kapcsolatos jogi szabályozás legfontosabb változásai

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 2012. december óta négyszer módosult.

Módosító törvények: 2012. évi CCXIII. tv; 2013. évi VI. tv.; 2013. évi XXXV. tv.; 2013. évi CVII. tv.

A Tft. legfontosabb módosításai

A haszonbérleti szerződés rendes felmondásának új esete [18/A. § (1) bek.]:

Ha a közös tulajdon megszüntetése a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. szerint történt, a haszonbérbe adó részéről felmondható a haszonbérleti szerződés a gazdasági év végére.

Feltételek:

-a haszonbérleti szerződés létrejöttékor még közös tulajdonban álló földrészlet volt, és a szerződés fennállása alatt a haszonbérbe adó a tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kapta meg és a felmondással egyidejűleg szándéknyilatkozatot tesz a saját használatról.

A Tft. legfontosabb módosításai

A haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén (kivéve törvényes öröklés) a haszonbérbe adó jogutódja a haszonbérletet 60 napos felmondással a gazdasági év végére megszüntetheti.

Feltételek:

- A tulajdonába került termőföldet 5 éven belül nem idegeníti el
- Azt saját maga használja
- Elszámolási kötelezettség a korábbi bérlővel

(A felmondás csak írásban érvényes. Ha azt a másik fél három napon belül nem veszi tudomásul, a felmondást gyakorló további nyolc napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti)

A Tft. legfontosabb módosításai

A közös tulajdonban álló földrészletek használatba adásának speciális anyagi jogi szabályai [Tft. 11/B-11/I. §]

- a Ptk.-hoz képest speciális szabályok;
- nem kell alkalmazni az erdőtv. szerinti erdőnek minősülő területre, a zártkertre, és a halastó művelési ágú területre;

A Tft. legfontosabb módosításai

A tulajdonközösségnek ki kell alakítani a használati rendet. Ez lesz az alapja minden későbbi használatba adásnak is.

A tulajdonostársak döntéshozatalának sajátos egyhangúsága (konszenzus!)=> a „passzív”, az „elérhetetlen” és a „bizonytalan személyű” tulajdonostársak hozzájárulásának vélelme. (A Tft. e tulajdonostársak körét pontosan meghatározza.)

A Tft. legfontosabb módosításai

A használati megosztás alapvetően a tulajdonostársak közös akaratával, konszenzusus megoldással történhet.

Ehhez elengedhetetlen a használati megosztási vázrajz készítése is, hiszen a tulajdonostársak a tulajdoni illetőségüknek megfelelő, vagy attól eltérő földterület pontos területnagyságát nem tudják a földrészleten belül megállapítani => a földmérői közreműködés.

A földhasználati nyilvántartás

2000. évtől működő nyilvántartás, amely lehetővé teszi a földhasználati viszonyok megismerését. 2007. december 30-tól közhiteles nyilvántartás.

A jogcím nélküli földhasználatok csökkenéséhez jelentős mértékben hozzájárult.

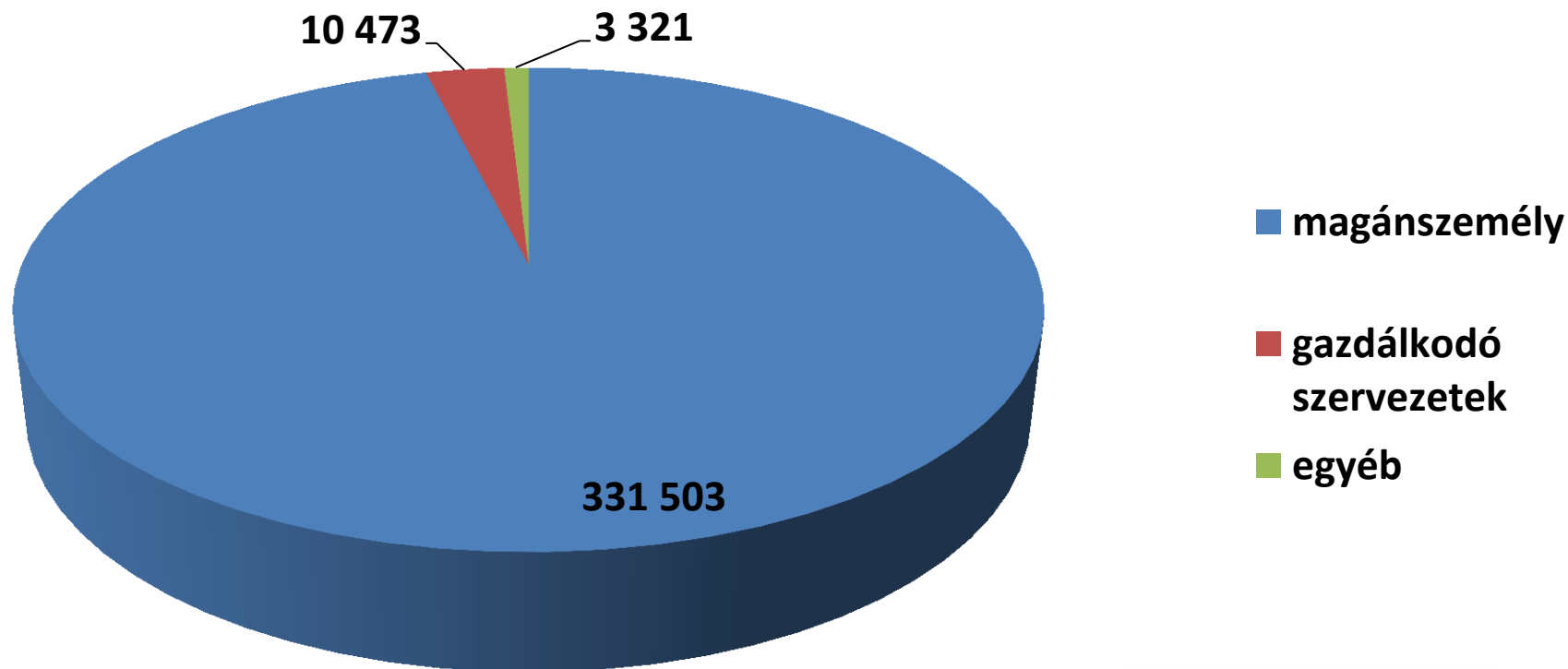
Erdő művelési ágú területekkel együtt 6,4 millió, erdő művelési ágú területek nélkül 5,4 millió hektárra vonatkozóan tartalmaz adatokat.

- bejelentés alapján történik a vezetése
- a bejelentési kötelezettség 2012. december 31-ig csak az 1 hektár vagy az e feletti földhasználatra vonatkozott

Földhasználat megoszlása szektorok között

FÖNYIR statisztika (FÖMI)

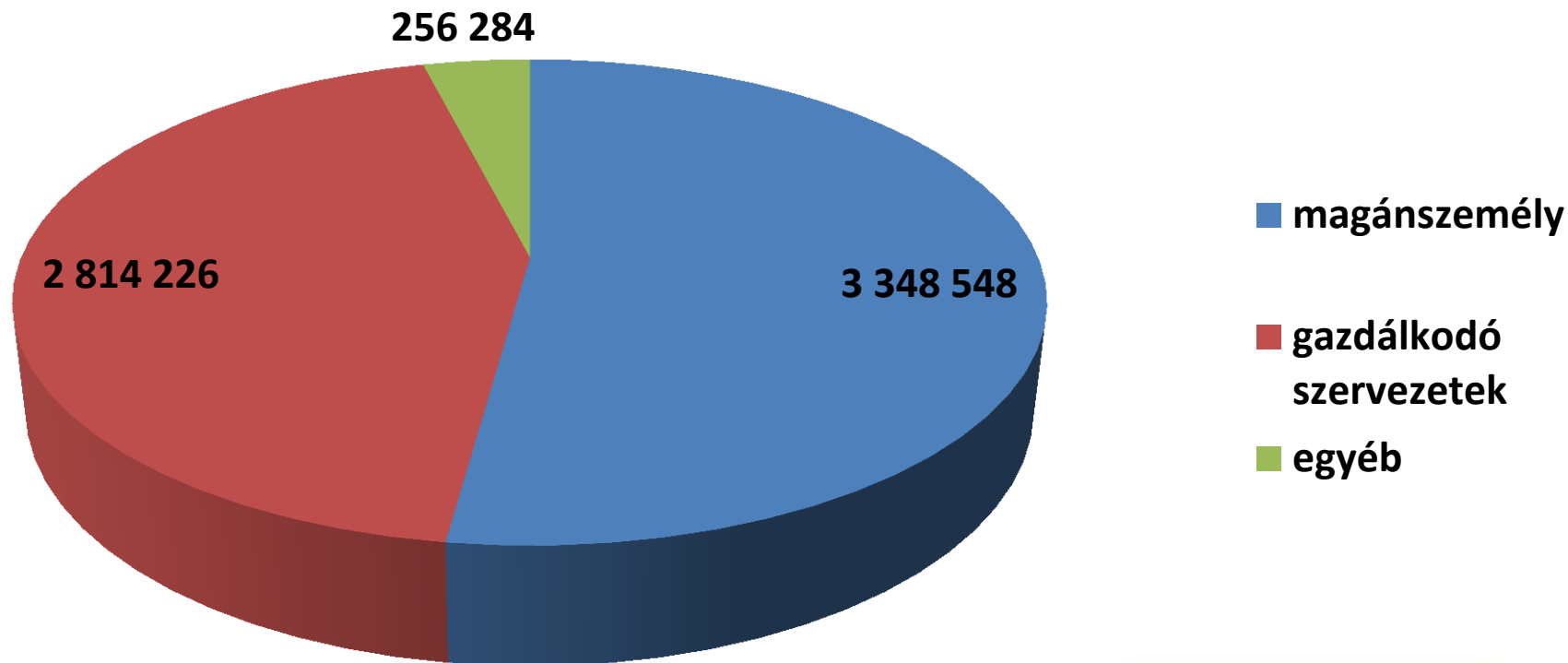
Bejegyzett földhasználók száma (fő)



Földhasználat megoszlása szektorok között

FÖNYIR statisztika (FÖMI)

Bejegyzett földhasználattal érintett földrészletek területe (ha)



A Földhasználati nyilvántartást érintő változások (Tft.; 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet)

- A nyilvántartás tartalma kiegészül: állampolgárság; személyi azonosító; statisztikai azonosító => azonosító adatközlési kötelezettség 2013. március 30-ig => 2013. július 1-jével földhasználati összesítő (a földhasználók ca. 50%-a teljesítette)
- 2013. évi CVII. törvény: bejelentési kötelezettség határideje kitolódik 2013. szeptember 30-ra => 2014. január 1-jén földhasználati összesítő
- Adatközlést nem teljesítők => általános összegű bírság (20.000 Ft)

A Földhasználati nyilvántartást érintő változások (Tft.; 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet)

- 1 ha vagy ennél kisebb területű földhasználatra is kiterjed a bejelentési kötelezettség. A *zártkerti* földrészlet tulajdonosa mentesül a bejelentési kötelezettség alól, ha ő maga a használó.
- Az eljárás 2013. február 27-től **díjmentes** (visszamenőlegesen)
- A bírságolás szabályai „enyhülnek”. A bejelentést elmulasztó földhasználót határidő tűzésével (30 nap) fel kell szólítani. (2013. évi CVII. törvény)

Folyamatban lévő jogalkotási feladatok

1. a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény átfogó módosítása [T/11456.]
2. a Nemzeti Földalappal kapcsolatos jogszabályok módosítása
3. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 2013. évi CXXII. törvényhez kapcsolódó jogalkotási feladatok

Az új „földtörvény” elfogadása miatt szükséges jogalkotási feladatok

- A földről szóló törvény
- A mezőgazdasági üzemekről szóló törvény
- Integrált mezőgazdasági termelésszervezésről szóló törvény

- A földre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló Korm. rendelet
- A földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának vezetéséről szóló Korm. rendelet
- A helyi földbizottságok működéséről szóló Korm. rendelet

A földforgalmi törvényről

- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat 2012. július 12-én került az Országgyűlés elé benyújtásra
- Az általános vita során 2012. november 9-ig 204 módosító javaslat érkezett
- A törvényjavaslat szövegének konceptcionális jellegű átdolgozása
- Az átdolgozott tervezetet az Országgyűlés 2013. június 21-i ülésén elfogadta
- A MK 111. számában 2013. június 30-án jelent meg a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.

A törvényjavaslat főbb jellemzői

- A törvényjavaslatban a **családi gazdaságok** képezik a szerzési preferenciák elsődleges tárgyát, mivel azok kell, hogy alkossák a *középbirtokok* derékhadát, a magyar **mezőgazdaság gerincét**, amelyek a családtagok foglalkoztatásának biztosításán keresztül előmozdítják a vidéki térségek által nyújtott megélhetési lehetőségek szintjének emelését is.
- A Kormány a **nagyobb birtokok** számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni akarja, de anélkül, hogy felszámolásukra törekedne. A nagyobb birtokok (zömmel társas gazdaságok) is fontos szerepet kaphatnak nagytömegű és azonos minőségű, piacképes mezőgazdasági termékek előállításában.

A törvényjavaslat főbb jellemzői

Új fogalomrendszer használata

Földműves => Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki

- ✓ Mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkezik vagy legalább 3 éve
- ✓ Mező és erdőgazdasági tevékenységet folytat Magyarországon saját nevében és saját kockázatára, igazolt árbevétellel
- ✓ Legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet személyes közreműködő tagja

Pályakezdő gazdálkodó, fiatal földműves, helyben lakó, helybeli illetőségű, mezőgazdasági üzemközpont, tanya, szomszédos föld, stb.

A törvény tárgyi hatálya

A törvény a mező és erdőgazdasági hasznosítású **földre** vonatkozó alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

- Tulajdonjog megszerzése
- Haszonélvezeti jog alapítása
- Használat
- Szerzési korlátozások ellenőrzése
- Helyi földbizottságok

Ki, illetve mely szervezet nem szerezhethet földet?

Teljes szerzési tilalom (tulajdon és használat sem) alatt áll:

- a külföldi természetes személy: a nem tagállami állampolgár, továbbá a nem magyar állampolgár, kivéve a menekültként elismert személy;
- a külföldi jogi személy: a nem tagállami székhelyű jogi személy, továbbá az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

- **Részleges tilalom (csak tulajdont nem szerezhetsz)**

a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet (együtt: jogi személy)

- **Relatív tilalom**

a haszonélvezeti jog szerződéssel történő alapítására, amely csak *közeli hozzátartozók* között megengedett, legfeljebb *20 év* időtartamra. A törvény hatálybalépésekor fennálló, határozatlan időre vagy a törvény hatálybalépésétől számított 20. évnél később lejáró, határozott időtartamra szerződéssel alapított haszonélvezeti jog 2033. január 1-jével megszűnik.

Ki és mennyi földet szerezhethet?

a) **Földtulajdont a természetes személyek szerezhethetnek**, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem.

Szerzési jogosultság: *a természetes személyek közül földet szerezhethet (tulajdont, használatot is) az, aki földművesnek minősül.*

A földműves fogalom – több, más lényeges feltétel mellett – a tényleges mező-, és erdőgazdasági termelő tevékenység fő-, vagy mellékfoglalkozásszerű gyakorlásához, a gazdálkodásra alkalmassághoz (megfelelő szakképzettség, vagy szakirányú gyakorlat) kapcsolódik.

b) A föld használatát, mind a természetes, mind pedig a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet megszerezheti (haszonbérlet, más jogcímű földhasználat). A jogi személy már meglévő tulajdona érintetlen.

c) Kivételes szerzési lehetőségek

- *magyarországi székhelyű egyházi jogi személy*
- *a Magyar Állam, települési önkormányzat*
- *jelzálog hitelintézet átmeneti időtartamra*
- *oktatási intézmény (csak használat)*

Mennyi föld szerezhető (birtokmaximum)?

Tulajdon-, és földhasználati jog

Természetes személyek (földművesnek nem minősülő) 1 ha termőföldet vásárolhatnak

a) Természetes személy (földműves)

1200 ha földterület használatát szerezheti meg (birtokmaximum), amelyből 300 ha lehet a tulajdonában (földszerzési maximum)

b) Jogi személy

1200 ha földterület használati jogát szerezheti meg

1800 ha-ig lehetőség van a birtokmaximum túllépésére:

- Állattartás esetén 2 ha/ÁE azzal, hogy az 1200 ha-ra eső ÁE mennyiséggel is rendelkeznie kell a túllépéshez,
- Vetőmag előállításra kijelölt területtel,
- Tagtól bérelt területtel

A szerződések engedélyeztetési kötelezettsége

- Mezőgazdasági igazgatási szerv, helyi földbizottság
- Az elővásárlási jog illetőleg az előhaszonbérleti jog gyakorlójának kijelölése az engedélyező hatóság által
- A „helyben lakó”, illetőleg „helybeli illetőségű” minősítés előnyt jelent mind az elővásárlásra jogosultak, mind pedig az előhaszonbérletre jogosultak egymás közötti viszonyában is, amikor eldől, hogy több jogosult esetén ki, illetőleg melyik jogosult gyakorolhatja ténylegesen az említett előjogokat

A földforgalmi törvény hatályba lépése

„Fokozatos”

- 2013. december 15. (előhaszonbérlet szabályai)
- 2014. január 1. (mezőgazdasági termelőszervezet birtokmaximuma, földhasználat, hasznosítás, stb.)
- 2014. március 1. (elővásárlásra jogosultak sorrendje, biztonsági kellékekkel ellátott okmány, helyi földbizottság)
- 2014. május 1. (tulajdonszerzési jogosultság, földszerzési maximum, stb.)



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Köszönöm a megtisztelő figyelmüket!



FÖLDÜGY
