

A földtörvényről

Dr. Simon Attila István
jogi és igazgatási ügyekért felelős
helyettes államtitkár
Vidékfejlesztési Minisztérium

2013. március 12.

1. Mit szabályozna az új törvény és mit nem?

- a) A mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló T/7979. számú törvényjavaslat a föld tulajdonjogának megszerzésére, szűk körben (közeli hozzátartozók) a haszonélvezeti jog alapítására a földek haszonbérletére, vagyis a földek forgalmára szűkülne. Ezen belül a törvényjavaslatban
- ☞ a földszerzésig vezető folyamat anyagi, és eljárásjogi kérdéseinek,
 - ☞ a hatósági és a helyi földbizottsági közreműködés eljárási rendjének,
 - ☞ a különböző elővásárlási és az előhaszonbérleti jogok sorrendiségének,
 - ☞ a birtok-összevonási célú földszerzések lehetőségeinek a szabályozása kapott helyet.

- ☞ A földvédelemnek, a termőtalaj védelmének a szabályozása változatlanul megmarad az 2007. évi CXXIX. törvényben.
- ☞ Törlésre kerül a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó szabályozás az Országgyűlésnek beterjesztett törvényjavaslatból.

b) A termőföld elnevezés mellőzése, helyette a mező- és az erdőgazdasági hasznosítású földek elnevezés használata.

A halastó kivételével ugyanazokról a földekről van szó, mint a termőföld esetében.

Az új törvény az elnevezésnél figyelemmel van az országos településrendezési követelményekről szóló szabályzatnak (OTÉK), és az EU közösségi normáinak a fogalmi rendszerére.

2. Ki, illetve mely szervezet nem szerezhethet földet (védett természeti területet sem)

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

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

❧ Részleges tilalom (csak tulajdont nem szerezhet)

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.

3. Hol szerezhető mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld?

A földművesek és a mezőgazdasági termelő szervezetek földszerzése földrajzilag, alapesetben a **helyben lakáshoz**, illetve a **helybeli illetőséghez** kötődik.

A fogalmak

- ☞ a lakóhely, illetőleg jogi személyeknél a birtokközpont szerinti települést, illetve
- ☞ legfeljebb ezek közigazgatási határától **20 km-re** lévő másik közigazgatási határ által körülhatárolt települést jelölik.
- ☞ A „helybeliséghez” kapcsolódó földszerzéssel a legolcsóbb birtokrendezés valósítható meg. Ez nem más, mint automatikus „birtok összerendeződés”.
- ☞ A **20 km-en kívüli** földszerzés is lehetséges meghatározott termelő tevékenység folytatásához, illetve kötelezettség vállaláshoz (pl. kényszerhasznosítás vállalása) kapcsolódóan.

4. 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.

Földművesek:

- ☞ az őstermelő,
- ☞ az önfoglalkoztató,
- ☞ az egyéni vállalkozó,
- ☞ a családi gazdálkodó, a gazdálkodó család személyesen közreműködő nagykorú tagja,
- ☞ az erdőgazdálkodó,
- ☞ a pályakezdő gazdálkodó,
- ☞ a családi cégben a mező-, erdőgazdasági, illetve mező-, erdőgazdasági és az azt kiegészítő tevékenységet személyesen, közreműködőként végző tag.

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.

☞ **Szerzési jogosultsága** *annak a szervezetnek van, amelyik mezőgazdasági termelőnek minősül.*

Mezőgazdasági termelő: a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi, vagy tagállami székhelyű jogi személy,

☞ amelynek alaptevékenysége a mező-, erdőgazdasági, illetve mező-, erdőgazdasági és az azt kiegészítő tevékenység,

☞ éves árbevételének legalább fele ebből származik, legalább három éve folytatja ezt a tevékenységet,

☞ vezető tisztségviselője megfelel a törvény szerinti előírásoknak.

A pályakezdő mintájára van újonnan alapított **mezőgazdasági termelő** szervezet is.

5. Kivételes szerzési lehetőségek (tulajdon, használat is)

a) **Földművesnek nem minősülő természetes személyek közül**

☞ *a közeli hozzátartozók akkor is, ha nem földművesek,*

☞ *az erdőbirtokossági társulat használatában álló erdő tulajdonjogát a társulat földművesnek nem minősülő tagja is megszerezheti; továbbá az erdő, a fásított terület, és az erdőtelepítésre tervezett területnek minősülő szántó, rét, legelő (gyep), haszonbérletét, az erdőbirtokossági társulati tag, és más erdőgazdálkodó is megszerezheti abban az esetben is, ha nem minősül földművesnek és a föld a helyben lakás szempontjából jelentős 20 km távolságon kívül van*

- ☞ a hegyközség szőlészeti- vagy borászati termelő tagja megszerezheti szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott szőlő és más művelési ágú terület tulajdonjogát, és haszonbérletét abban az esetben is, ha nem minősül földművesnek, továbbá *akkor is, ha a föld a helyben lakás szempontjából jelentős 20 km távolságon kívül van.*
- ☞ a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár is megszerezheti mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát a törvény hatálybalépésekor már a tulajdonában álló földekre kötött *csereszerződéssel és birtok-összevonási célú földcserére irányuló megállapodással. (Ezekre a cserékre nem vonatkozik a „földet – csak földért” előírás).*

b) Földművesnek nem minősülő jogi személyek közül

ba) földtulajdont szerezhhetnek

☞ *magyarországi székhelyű egyházi jogi személy meghatározott jogcímeiken.*

☞ *a Magyar Állam, a magyarországi község, város, a főváros és kerületeinek önkormányzata a törvényben foglalt birtokpolitikai, településfejlesztési stb. célokra.*

☞ *jelzálog hitelintézet átmeneti időtartamra.*

bb) földhasználatot szerezhhetnek

☞ *magyarországi székhelyű egyházi jogi személy meghatározott célokra*

☞ *a Magyar Állam, a magyarországi község, város, a főváros és kerületeinek önkormányzata a törvényben foglalt birtokpolitikai, településfejlesztési stb. célokra*

☞ *oktatási intézmény oktatási-, kutatási-, tudományos célra.*

6. Mennyi föld szerezhető?

Tulajdonjog és földhaszonbérlet, más használati jog szerzése

a) a szerző fél tulajdonában, vagy bármely jogcímen használatában lévő föld beszámításával

☞ *az őstermelő, önfoglalkoztató → legfeljebb 50 ha*

☞ *az egyéni vállalkozó → legfeljebb 300 ha, ami idővel ne csökkenjen 50 ha alá, mert akkor már beleesik az őstermelői kategóriába*

☞ *családi gazdálkodó, gazdálkodó család tagja → legalább 1 ha (üzem tv. szerinti legkisebb üzem), legfeljebb 500 ha legyen a családi gazdálkodás alatt álló föld mértéke, ami idővel ne csökkenjen 50 ha alá, mert akkor már beleesik az őstermelői kategóriába.*

☞ *pályakezdő gazdálkodó legfeljebb 20 ha*

- ☞ *mezőgazdasági termelő szervezet* legfeljebb 1200 ha, amelybe nem számít bele a tagoktól, alkalmazottaktól haszonbérelt föld.
 - ☞ *az újonnan alapított mezőgazdasági termelő szervezet* legfeljebb 20 ha haszonbérlet
- b) További összeszámitási kötelezettség: **közeli hozzátartozók** települési (500 ha) és országos birtokmaximuma (1200 ha).

7. Az állatlétszám figyelembe vétele a társas gazdaságoknál

Állategységhez (ÁE) igazodó terület nagyság számítás hektárban. Nem eldöntött, lehet, hogy a mezőgazdasági üzemekről szóló törvény rendezi majd.

8. A szerződések nyilvánosságra hozatala és engedélyeztetési kötelezettség

- ☞ 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.

9. A hatálybalépés joghatása egyes régi szerződésekre

A törvény hatályba lépése előtt megkötött, a termőföld haszonbérletére, feles bérletére, részesművelésre, szívességi földhasználatra, haszonkölcsönbe adásra vonatkozó megállapodásoknak e törvény hatályba lépését követő módosítása, kiegészítése esetén, már az új földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

10. Fiatal és pályakezdő gazdálkodókra vonatkozó rendelkezések

Pályakezdő gazdálkodó: az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki

- a) a föld megszerzésének időpontjában Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik,
- b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban mező- erdőgazdasági hasznosítású föld, mezőgazdasági üzem tulajdonjogával, és
- c) legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik,

Újonnan alapított mezőgazdasági termelő: az az induló, gazdálkodó szervezetnek minősülő, Magyarországon nyilvántartásba vett, belföldi vagy tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelynek

a) alapító okirat szerinti tevékenysége a mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenység,

b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban mező- erdőgazdasági hasznosítású földre bármilyen jogcímen alapuló használati joggal, és

c) a vezető tisztségviselője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve az azokat kiegészítő tevékenységet *főfoglalkozásként* (élethivatásszerűen) vagy *mellékfoglalkozásként* a gazdálkodó szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és legalább *középfokú* mezőgazdasági vagy erdészeti *szakirányú képzettséggel*, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazolt legalább egy/három éves üzemi gyakorlattal rendelkezik vagy pályakezdő gazdálkodó;

d) és a gazdálkodó szervezet nem szétválással, kiválással, szervezeti formaváltással, egyéb jogutódlás folytán keletkezett.

Pályakezdő gazdálkodó legfeljebb **20** hektár mező-erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát szerezheti meg, amennyiben teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozattal kötelezi magát, hogy

- a)** a szerzéstől számított hat hónapon belül földművesként nyilvántartásba veteti magát,
- b)** a földtulajdonszerzés helye szerinti településen lakóingatlan tulajdonjogát megszerzi és ott állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen tartózkodik, továbbá
- c)** a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként (élethivatásszerűen) vagy mellékfoglalkozásként folytatja, továbbá
- d)** a szerzést követő öt éven kötelezi magát, hogy a megszerzett földet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági₂₄ épületek létesítésén kívül.

Pályakezdő gazdálkodó, illetve újonnan alapított mezőgazdasági termelő mezőgazdasági tevékenység, illetve mezőgazdasági és azt kiegészítő tevékenység céljára – bármilyen jogcímen – legfeljebb húsz hektár mező-erdőgazdasági föld használati jogát szerezheti meg.

11. Elővásárlási jogosultak közti preferencia

A helyben lakó szomszédok, illetőleg a szomszédnak nem minősülő többi helyben lakók csoportján belül az elővásárlási jog az alábbi sorrend szerint gyakorolható,

- a családi gazdálkodó, illetőleg gazdálkodó család tagja,
- **a fiatal földműves,**
- **a pályakezdő gazdálkodó,**
- az egyéni vállalkozó,
- az önfoglalkoztató, illetőleg őstermelő.

*Köszönöm megtisztelő
figyelmüket!*