



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A földforgalmi törvény háttere és elvei

dr. Papp Bálint
főosztályvezető

Földügyi és Térinformatikai Főosztály



GIS Open, Székesfehérvár 2014. 04. 15.

Bevezető gondolatként...

„Hogy az országon kívül valóknak birtokot adni nem kell. Továbbá, birtokot az országon kívül való embernek ne adjanak. Ha valamelyest adtak vagy eladtak, azt a haza fiai válthassák meg.”

II. András - Aranybulla, 1222.



A föld, mint természeti erőforrás

Szakértői vélemények szerint Magyarországon a **természeti erőforrások** – amelyek közé a *termőföldet*, az *erdőt* és a *bányakincseket* soroljuk – a **nemzeti vagyonnak a 35%-át** képezik. Ezen belül a *termőföld* és az *erdő* 75%-os részarányt képvisel, tehát az összes **nemzeti vagyonnak** mintegy a **26%-át**.

A téma fontosságának közgazdasági alapon történő alátámasztásánál (közgazdasági okfejtésnél) azonban figyelembe kell venni azt a tényt, amely szerint, míg a **nemzeti vagyon nagyobbik része** (például az épületvagyon, és a működő tőke) **bővíthető**, addig ez a megállapítás nem vonatkoztatható a termőföldre.

A föld, mint természeti erőforrás

- Az ország művelési ágak szerinti besorolása alapján a **termőterület** nagysága ca. **7,5 millió hektár**, ebből a **mezőgazdasági területé 5,5 millió hektár**. Ezen belül a művelési ágak közül a legnagyobb jelentőséggel bíró **szántó** nagysága **4,5 millió hektár**, amely a *mezőgazdasági területnek* a 81%-át képezi.
- A törvény hatálya Magyarország területének több mint 80%-ára terjed ki. (új föld fogalomi meghatározás)

Az új földforgalmi törvény megalkotásának indokai

A föld stratégiai fontosságú erőforrás, ezért a Magyar Kormány sarkalatos törvényben kívánta szabályozni, ki és milyen feltételekkel juthat termőföldhöz Magyarországon

Magyarország számára 2014. április 30-ával lejár a földmoratórium!

A jogszabály célja:

-a föld a helyben lakó földművelő gazdák tulajdonába és használatába kerüljön (csak földműves természetes személyek szerezhethetik termőföldtulajdont).

-a termőföld nemzeti hatáskörben tartása (az EU-s szabályozással összhangban).

-a bel- és külföldi spekulánsok kiszűrése

Az új földforgalmi törvény megalkotásának indokai

- A magyar mezőgazdaság birtokszerkezete **duális** jellegű. Egyrésztől kevés számú, nagy területtel rendelkező társasági illetve kisebb számban termelőszövetkezeti formában működő **nagyüzemek**, másrésztől az életképesség küszöbén egyensúlyozó kisebb birtokméretű – a családtagok közvetlen munkavégzésén alapuló – **kisgazdaságok** együttes jelenléte jellemzi hazánk mezőgazdaságát.
- 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 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 földforgalmi törvény felhatalmazása alapján szükségessé vált jogalkotási feladatok

Törvényi szintű jogalkotási feladat:

- **A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. CCXII. törvény (Fétv.)**
- A mezőgazdasági üzemekről szóló törvény
- Integrált mezőgazdasági termelésszervezésről szóló törvény

A földforgalmi törvény felhatalmazása alapján szükségessé vált jogalkotási feladatok (2.)

Kormány rendeleti szintű jogalkotási feladatok:

- **A földre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló Korm. rendelet [474/2013. (XII. 12.)]**
- A helyi földbizottságok működéséről és a tagjai nyilvántartásának vezetéséről, illetve a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara közreműködéséről szóló Korm. Rendelet
- **A tulajdonjog átruházására szolgáló okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló Korm. rendelet [47/2014. (II. 26.)]**
- **A mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről szóló Korm. rendelet[504/2013 (XII. 29.)]**
- **A földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának vezetéséről szóló Korm. Rendelet [38/2014. (II. 24.)]**
- A föld végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló Korm. Rendelet
- A helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásának szabályairól szóló Korm. rendelet

Mit szabályoz az új törvény és mit nem?

A mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény a föld tulajdonjogának és használati jogosultságának megszerzését, vagyis a földek forgalmát szabályozza. Ezen belül a törvényjavaslatban

- a földszerzésig vezető folyamat anyagi, és eljárásjogi kérdéseinek,
- a szerzőképesség körének és tartalmának,
- a különböző elővásárlási és az előhaszonbérleti jogok sorrendiségének

a szabályozása kapott helyet.

A „földet” érintő más törvények viszonya a Földforgalmi tv.-hez

A Földforgalmi tv.-vel együtt kell alkalmazni: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. tv.-t.** (Fétv.)

A Földforgalmi tv.-t az alábbi tv.-ekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni:

- a Nemzeti Földalapról szóló tv. [2010. évi LXXXVII. tv.]
- a természet védelméről szóló tv. [1996. évi LIII. tv.]
- az erdőről, az erdő védelméről szóló tv. [2009. évi XXXVII. tv. (Evt.)]

Külön tv.:

- „üzemtörvény”
- „integrált termelés-szervezési” törvény
- (a termőföld védelméről szóló tv. [2007. évi CXXIX. tv.]

A 2013. december 31-ig hatályos termőföld-fogalomhoz képest a *föld fogalmában* bekövetkező változások:

- A **halastó** művelési ágú földrészlet nem minősül földnek.
- Földnek minősül az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban **erdő**ként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve (ezek az olyan 1 ha alatti, az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletek, amelyek azonban egy erdőtömbhöz tartoznak).
- A földrészlet **fekvése** (külterület/belterület) közömbös.
- A **zártkerti** ingatlanokra is a földre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatai alapján megfelel a Földforgalmi tv-ben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának.
- Lényeges új szabály, hogy a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik az a földrészlet is, melyben művelés alól kivett terület és a föld fogalmában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet is van („**vegyes földrészlet**”), függetlenül attól, hogy mekkora a művelési ágban nyilvántartott terület térmértéke. Ez esetben a teljes földrészletre a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ki és mennyi földet szerezhethet?

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 gyakorlásához, a gazdálkodásra alkalmassághoz (megfelelő szakképzettség, vagy szakirányú gyakorlat) kapcsolódik.

Új fogalomrendszer használata (földműves, pályakezdő gazdálkodó, fiatal földműves, helyben lakó, helybeli illetőségű, mezőgazdasági üzemközpont, tanya, szomszédos föld, stb.)

A **földműves** kritériumrendszere a következő feltételekből áll össze:

Olyan természetes személy, aki

- a) magyar állampolgár vagy tagállami állampolgár
- b) Magyarországon nyilvántartásba vételre került,
- c) a Tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel** rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább **3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat**, és

d) a c) pont szerinti tevékenységét **saját nevében és saját kockázatára** folyamatosan Magyarországon végzi,

e) a c) pont szerinti tevékenységéből **árbevétele származott**, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező-, vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

d) a **legalább 25%-ban tulajdonában álló**, Magyarországon bejegyzett **mezőgazdasági termelőszervezet** olyan **tagjának** minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági- és az azokat kiegészítő tevékenységet **személyes közreműködésként** végzi.

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

Szerzési jogosultsága annak a szervezetnek van, amelyik mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül.

Mezőgazdasági termelőszervezet:

- nyilvántartásba vett
- tagállami székhelyű jogi személy, ill. jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,



1. amely újonnan alapított mg-i termelőszervezetnek minősül

2. amelynek

a) alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység, amelyet a jogügyletet megelőzően legalább 3 éve folytat,

b) az éves értékesítése nettó árbevételének több mint 50 %-a a mező-, erdőgazdasági tevékenységből, illetve kiegészítő tevékenységből származik,

c) legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője

ca) a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és

cb) a Kr.-ben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik

cb) a képzettség hiányában igazoltan legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik.

Kivételes szerzési lehetőségek

a) Földművesnek nem minősülő **természetes személyek** közül földtulajdont szerezhetnek:

- ***a közeli hozzátartozók akkor is, ha nem földművesek:***

Ennek indoka, hogy a családon belüli, azaz a közeli hozzátartozók közötti földmozgás a családi vagyon olyan belső átrendeződése, amelybe az államnak nem szabad beavatkozni. A törvény ezért lehetővé teszi, hogy a családtagok között ne csak halál esetén, hanem még élők között is akadálymentesen áramolhasson a föld tulajdonjoga.

- ***legfeljebb 1 ha mértékig bármely tagállami állampolgár:***

Alkotmányosan nem védhető a föld, mint termelési tényező, azaz a saját szükséglet kielégítés alapjául is szolgáló eszköz tulajdonjogának megszerzésétől a földművesnek nem minősülő személyek teljes elzárása

b) A jogi személyek közül

ba) földtulajdont szerezhhetnek

- *magyarországi székhelyű bevett egyházi jogi személy meghatározott jogcímenek (ajándékozás, végintézkedés, tartás, gondozás, életjáradék).*
- *a Magyar Állam, a magyarországi község, város, a főváros és kerületeinek önkormányzata közfoglalkoztatási célra.*
- *jelzálog hitelintézet átmeneti időtartamra (1 év)*

bb) földhasználatot szerezhhetnek

- *magyarországi székhelyű egyházi jogi személy meghatározott célokra oktatási intézmény oktatási-, kutatási-, tudományos célra.*

Teljes szerzési tilalom alatt áll:

- a külföldi természetes személy (aki nem minősül belföldi természetes személynek, illetve tagállami állampolgárnak);
 - az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
 - a jogi személy (ide nem értve az említett belföldi jogi személy kivételeket);
- +
- a különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy – ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét – a jogelődje által a Tft. szerint, vagy a Tft. hatálybalépését megelőzően megszerezett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.

Mennyi föld szerezhető?

- a földműves, valamint a földműves közeli hozzátartozója a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 ha mértékig szerezheti meg (*földszerzési maximum*)
- az a) pontba foglalt alanyi körbe nem tartozó, szerzésre jogosult természetes személy 1 ha mértékig (feltéve, hogy a megszerezni kívánt földdel együtt a már birtokában álló föld területnagysága nem haladja meg ezt a térmértéket)
- a szerzésre jogosult jogi személyek esetében nincs területi korlát

A földszerzési maximum mértékének megállapításánál a területnagyságba a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

A földszerzési maximum túlléphető 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,
- c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő
- d) föld cseré útján történő átruházásával megszerzett (Fétv.) föld területnagyságával.

Birtokmaximum

a) Természetes személy

1200 ha földterületet birtokát (tulajdonát + használatát) szerezheti meg, amelyből 300 ha lehet a tulajdonában

b) Jogi személy

1200 ha földterület használati jogát szerezheti meg

1800 ha-ig lehetőség van a birtokmaximum túllépésére:

- Állattartás esetén (ha a megelőző évben vagy a megelőző 3 év átlagában már elérte a 600 ÁE-t, további földterülethez 2 ha/ÁE)
- Vetőmag előállításra kijelölt területtel (ha a szántóterülete min. 10%-án vetőmagot állít elő, megelőző 3 év átlagában 120 ha),
- Tagtól bérelt területtel (1 éve a tulajdonában lévő föld)

Az adás-vételi szerződések nyilvánosságra hozatala és engedélyeztetési kötelezettség

- **A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei földhivatal) hagyja jóvá.**
- **Nem kell engedély:**
 - a) az állam tulajdonszerzéséhez,
 - b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez,
 - c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához,
 - d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához,
 - e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor,
 - f) mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adás-vételhez,
 - g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez,
 - h) bevett egyház, önkormányzat, jelzálogbank tulajdonszerzéshez.

A tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződés alaki előírása

Minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely Korm. rendeletben meghatározott **biztonsági kellekkel** rendelkezik. (A korábban dátum nélkül kötött „zsebszerződések” hatályosulásának megakadályozása)

A biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon (biztonsági okmány) szerkesztett szerződésnek kell a földhivatalhoz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez eljutni.

A haszonbérleti szerződések nyilvánosságra hozatala és engedélyeztetési kötelezettség

- **A föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv (*járási földhivatal*) hagyja jóvá.**
- **Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések:**
 - a) az állam, ill. az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának átengedése,
 - b) a közeli hozzátartozók között,
 - c) gazdaságátadási támogatás feltételeként megvalósuló,
 - d) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak tevékenységében személyesen közreműködő legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve alkalmazottja, mint használatba adó közötti,
 - e) erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti,
 - f) tanya földhasználati jogosultságának átengedése

A földhasználati jogosultság megszerzésének a feltételei (2014. április 30-ig)

- Nyilatkozati elv

A 2013. december 15. és 2014. április 30. között közzétett (közölt) haszonbérleti szerződés, valamint a haszonbérleti szerződésnek nem minősülő, 2014. január 1. és 2014. április 30. között kötött földhasználati szerződés alapján indult földhasználati nyilvántartásbavételi eljárás során a szerződéseknek a hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályait 2014. április 30-ig nem kell alkalmazni, vagyis a szerződések hatósági jóváhagyás nélkül nyújthatóak be a földhasználat nyilvántartásba vétele céljából.

- Csak a törvényben nevesített jogcímeken lehet földhasználati jogosultságot szerezni.
 - ✓ *haszonbérlet* (a Ptk. háttérszabály),
 - ✓ *alhaszonbérlet* (Fétv.),
 - ✓ *feles bérlet* (Fétv.),
 - ✓ *részesművelés* (Fétv.),
 - ✓ *szívességi földhasználat* (Fétv.)
- A haszonbérlet legrövidebb időtartama 1 gazdasági évre változik, leghosszabb időtartama a korábbi szabályozás szerint marad (20 év)
- Az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre a haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben foglalt eltéréssel legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni.
- Földhasználati jogosultságot főszabályként földműves, pályakezdő gazdálkodó és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

- Az átláthatóság és az ellenőrizhetőség biztosítása érdekében nem szerezhethet földhasználati jogosultságot a nyilvánosan működő részvénytársaság, továbbá az olyan jogi személy amely nem minősül átlátható szervezetnek.

Új haszonkölcsön szerződés már nem köthető.

- A 2013. december 15-ig megkötött haszonkölcsön szerződés időtartamának meghosszabbítása semmis.
- A 2013. december 15-én fennálló, határozatlan időre vagy határozott időtartamra kötött haszonkölcsön-szerződés 2014. december 31-én megszűnik.
- 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 és a használatjoga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnik.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Köszönöm a megtisztelő figyelmüket!

