

**A földforgalmi törvény 2022. január 1-jétől hatályos
módosítása;
a föld adásvételi szerződések hirdetményi
közlésének szabályai**

**Előadó: dr. Bita József főosztályvezető
Veszprém Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály**

Irányadó fontosabb jogszabályok a hatályos földforgalmi szabályozásban (2022. év)

- ▶ Magyarország Alaptörvénye
- ▶ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.)
- ▶ Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (Elővkr.)
- ▶ Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)
- ▶ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)

A termőföld alkotmányjogi és törvény általi védelme

- ▶ **Alaptörvény (Alapvetés) P) cikke:**
- ▶ (1) „A természeti erőforrások, különösen **a termőföld**, az erdők és a vízkészlet (...) a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.
- ▶ (2) A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit (...) sarkalatos törvény határozza meg.”
- ▶ **A termőföld mint alapvető természeti erőforrás:**
- ▶ korlátozott mértékben és mennyiségben áll rendelkezésre,

A termőföld mint alapvető természeti erőforrás

- ▶ a föld csak részben képes megújulni, újra termelődni (a mennyisége véges);
- ▶ olyan stratégiai jelentőségű természeti erőforrásunk, amely a közös örökség része;
- ▶ jelentőségéhez mérten közjogi (alaptörvényi) és sarkalatos törvényi védelemben is részesül.
- ▶ **A talajvédelem 10 szabályából („tízparancsolat”) két „parancs”:**
- ▶ „Ne foglalj el a természettől több és jobb földet, mint amennyi okvetlenül szükséges!” (Európában 11 ha csökkenés óránként.)
- ▶ „Ne feledd, hogy a talajon nem csak állsz, hanem élsz is!”

A föld sarkalatos törvény általi védelme

(több jogforrás is hatályos, így például: a földforgalmi törvény, a termőföld védelméről szóló törvény)

- ▶ Az állam szervei (pl.: talajvédelmi hatóság, ingatlanügyi hatóság, mezőgazdasági igazgatási szerv) gondoskodnak a termőföld mennyiségének, minőségének, termőképességének védelméről.
- ▶ Fő szabályként a földnek (termőföldnek) minősülő ingatlan tulajdonjogának ellenszolgáltatás (vételár) fejében történő átruházása *hatósági jóváhagyáshoz kötött*. A földforgalmi jóváhagyási eljárás lefolytatására a föld fekvése szerint illetékes – megyei kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel. A föld megszerzése célhoz kötötten, szerzési korlátok keretei között, hatósági engedély (jóváhagyás) alapján történhet.
- ▶ *Törvény állapítja meg* a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzésére, (...) a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket (2013. évi CXXII. tv. 1. § (1) bekezdése).

A föld sarkalatos törvény általi védelme

- ▶ **A Földforgalmi törvény 7. § (1)-(2) bekezdése:**
- ▶ „(1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.”
(Átruházásnak minősül pl.: a föld adásvétele, cseréje, továbbá a föld tulajdonjogának *bármilyen jogcímen, illetve módon* történő megszerzése, ide nem értve: a törvényes öröklést, a hagyatéki eljárásban az állam javára történő felajánlást, a kisajátítást és a kárpótlási célú árverésen alapuló tulajdonszerzést.)
- ▶ „(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjoga átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** szükséges.”

A föld fogalmának meghatározása (Fftv. 5. § 17. pont)

- ▶ **A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld fogalma:**
- ▶ A föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban *szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület* művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett terület, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban *erdőként nyilvántartott terület* jogi jelleg van feljegyezve.
- ▶ **A tanya:** „Ha e törvény másként nem rendelkezik, földnek kell tekinteni az e törvény szerint tanyának minősülő földrészletet is.” (lásd: Fftv. 3. § (1) bekezdését). A tanya fogalmát az Fftv. 5. § 25. pontja definiálja.
- ▶ **A halastó:** csak akkor lehet alkalmazni rá az Fftv. rendelkezéseit, ha az egyéb alrészlet (pl.: „nádas” alrészlet) területnagysága meghaladja a „halastó” alrészlet nagyságát (lásd: Fftv. 4/A. §-t).

A szomszédos föld fogalma; a szomszédosság jogi megítélése

- ▶ **A „szomszédos föld” fogalma:**
- ▶ **Szomszédos föld:** az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve (önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott) *út, árok, csatorna* közbeékelődésével közvetve érintkezik. (Fftv. 5. § 23. pontja)
- ▶ **A vasút által kettészelt területek szomszédossága:**
- ▶ A bírói joggyakorlat szerint – a Földforg. tv. alkalmazásában – a vasút (azaz a vasúti sínpálya) által elválasztott földrészletek nem minősülnek szomszédos földnek, mivel az Fftv. fenti definíciója a vasutat külön nem említi (a normaszöveg csak az „út, árok, csatorna” felsorolást tartalmazza).

A 2021. évi CL. törvény az egyes agrárügyi törvények módosításáról

- ▶ A Magyar Közlöny 237. számában 2021. december 22. napján kihirdetett jogszabály, **az egyes agrárügyi törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény** – 2022. január 1-jei hatállyal – **módosította:**
- ▶ a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (Fftv.),
- ▶ a 2013. évi CCXII. törvényt (Fétv.).
- ▶ **A törvénymódosítás lényegi elemei 1.:**
- ▶ **Az Fftv. 21. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépett 2022. január 1-jén:**
- ▶ „21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni, és **azt a tulajdonosnak** – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére** meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

A törvénymódosítás lényegi elemei 2.

- ▶ **Az Fftv. 21. §-a az alábbi (1a)-(1b) bekezdésekkel egészült ki:**
- ▶ „(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – **végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.** A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- ▶ (1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti **döntését közli** az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A törvénymódosítás lényegi elemei 2.

- ▶ **Az Fftv. 21. §-a az alábbi (1c) bekezdéssel egészült ki:**
- ▶ **„(1c) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző** – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – **hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést** a törvényen vagy a megállapodáson alapuló **elővásárlási jog jogosultjaival.**”**

A törvénymódosítás lényegi elemei 3.

- ▶ A módosítással az Fftv. 22. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lépett:
- ▶ „(1) **A jegyző** a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül **a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi**
- ▶ **a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy**
- ▶ **b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az eladó részére.”**

Az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (Elővkr.)

- ▶ Föld, valamint tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén az elővásárlási jog gyakorlása érdekében **az adásvételi (haszonbérleti) szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell.**
- ▶ Az Elővkr. szerinti eljárása során **a jegyző hatósági hatáskört nem gyakorol.**
- ▶ **A föld tulajdonosa (eladó)** a föld fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat jegyzőjéhez **köteles benyújtani a közzétételi kérelmet** a szerződés hirdetményi közlése iránt, az e célra rendszeresített formanyomtatványon (kivéve azt az esetet, ha a szerződés szerinti vevő a Magyar Állam mint első helyen álló elővásárlásra jogosult).
- ▶ A közzétételi kérelem **egyben hatósági jóváhagyás iránti kérelemnek is minősül**, ha az adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Az Elővkr. fontosabb szabályai 1. – a közzétételi kérelem és az anonimizált szerződés közzététele

- ▶ A **közzétételi kérelmet** az illetékes jegyzőhöz kell megküldeni, amelyhez **csatolni kell:**
 - ▶ a) a föld adásvételi szerződést,
 - ▶ b) az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat.
- ▶ **A jegyző megtagadja a közzétételi kérelem teljesítését, ha:**
 - ▶ a) az eladó a kérelem hiányosságait felhívás ellenére nem pótolta;
 - ▶ b) a közzétételi kérelem nem az eladótól származik.
- ▶ A jegyző **az anonimizált szerződéspéldány közzététele** iránt intézkedik a magyarorszag.hu kormányzati portálon. A jegyző az anonimizált adásvételi szerződést a beérkezését követő 15 napon belül küldi meg a kormányzati portált működtető szervezetnek. (A hirdetményi úton történő közlés napja az a nap, amikor az adásvételi szerződés a kormányzati portálon közzétételre került.)

Az Elővkr. fontosabb szabályai 2.

- ▶ A jegyző a közzétételre kerülő **szerződésre rávezeti:**
- ▶ a) a közzététel időpontját,
- ▶ b) az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő első napját és utolsó napját,
- ▶ c) azt a figyelemfelhívást, hogy a 60 nap tartamú határidő jogvesztő.
- ▶ **A portált működtető szervezet köteles a szerződést** a kormányzati portálon a jegyző által megjelölt közzététel napján **közzétenni, és** egyidejűleg köteles a jegyzőnek elektronikus úton **automatikus igazolást küldeni** a közzététel időpontjáról és tartalmáról.
- ▶ **A jegyző köteles meggyőződni arról, hogy a föld adásvételi szerződés a kormányzati portálon közzétételre került** (Elővkr. 3. § (6) bekezdése).

Az Elővkr. fontosabb szabályai 3.

- ▶ Az anonimizált szerződés másolata a hirdetőtáblán **tájékoztató jelleggel** is kifüggeszthető. Ez a „tájékoztató jellegű” kifüggesztés **nem minősül az adásvételi szerződés közlésének**, tehát joghatás nem fűződik hozzá.
- ▶ Az eladó a közzétételi kérelmet a szerződés kormányzati portálon való közzétételéig vonhatja vissza. (A kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni.) Ha a visszavonás iránti bejelentés elkésett, akkor joghatása nincsen, tehát a szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg.
- ▶ A portált működtető szervezet a szerződést **a 60 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanapon veszi le a portálról**, amelyről a jegyzőnek automatikus igazolást küld. (A működtető szervezet a szerződést 5 évig őrzi.)
- ▶ A jegyző a közzétételre megküldött szerződésre rávezeti a levétel napját és az elektronikus közzététel megtörténtének tényét.

Az Elővkr. fontosabb szabályai 4.

- ▶ Ha a 60 napos határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a polgármesteri hivatalnál a munka szünetel, akkor **a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.**
- ▶ **Elfogadó jognyilatkozat** szabályos benyújtása esetén **a jegyző rögzíti, hogy** a jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, és az azon szereplő aláírást saját kezű aláírásának ismerte el.
- ▶ A jegyző – iratjegyzékekkel együtt – a szerződést, az elfogadó jognyilatkozatokat, továbbá a közzététel és levétel automatikus igazolását megküldi az érdekelteknek.
- ▶ Ha a szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a jegyző a közzétételi kérelmet (másolatban), az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat és az i.ny. kérelem formanyomtatványát is megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A jegyző az irattovábbítás tényéről – egyidejűleg – *értesíti* az eladót.

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!

- ▶ **A VEMKH Földhivatali Főosztály elérhetőségei:**
 - ▶ Telefonszám: **06 (88) 577-010**
 - ▶ E-mail cím: vemkh.foldhivatal@veszprem.gov.hu
- ▶ Postai levelezési cím: **8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.**