

KRS: jövő májustól így szigorodnak a földtulajdonszerzés szabályai

2014. május 1-jétől szigorodnak a földtulajdonszerzés szabályai - hívta fel az Origo figyelmét a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló idén júliusban kihirdetett és 2013. december 15-től több lépcsőben hatályba lépő új törvény meghatározott feltételekkel a tagállami állampolgároknak is lehetővé teszi magyarországi földtulajdon megszerzését - mutatott rá dr. Vida Enikő.

A 2013. évi CXXII. törvény alapján 2014. május 1-jétől az a belföldi természetes személy és tagállami állampolgár, aki nem minősül a törvény által meghatározott földművesnek, már csak legfeljebb egy hektárnyi földet vásárolhat meg.

Az új törvény értelmében földművesnek az minősül, aki a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott.

Vagy, az minősül földművesnek, aki legalább 25 százalékban a tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi - ismertette a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője.

Termőföldet továbbra sem szerezhethet majd nem tagállami állampolgár és jogi személy sem. Ez alól az egyház, a jelzálog-hitelintézet és a települési önkormányzat jelent meghatározott feltételekkel kivételt.

A földművesnek is nyilatkoznia kell

Amellett, hogy valaki földművesnek minősül, ahhoz, hogy a földet megszerezhesse, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalnia kell, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalnia kell, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek a fenti kötelezettségeken kívül arra is kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg - figyelmeztetett dr. Vida Enikő.

Földbirtok, maximumok, helyi földbizottság

A jelenlegi szabályozással egyezően jövő év május 1-jétől is csak olyan mértékig szerezhető földtulajdon, hogy a földszerző tulajdonában maximum 300 hektár nagyságú föld legyen. Az új törvény bevezeti a birtokmaximumot is, amely szerint legfeljebb 1200 hektár mértékű föld lehet a földhasználatra jogosult használatában. Az állattartó telep üzemeltetőjének és a szántóföldi és



kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében a birtokmaximum a földről szóló törvényben foglaltak szerint 1800 hektár.

Az új törvény szerint jövő év tavaszától mind a földtulajdon szerzése, mind a földhasználat szerzése engedélyköteles lesz. Nem kell majd hatósági engedély a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához, és a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához.

A kormány által kijelölendő mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi gazdálkodói közösség tagjai által megválasztott minimum háromtagú helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően - dönt a szerződés jóváhagyásáról. Az engedélyező hatóság döntésével szemben jogorvoslatként a határozat bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

Az elővásárlásra jogosultak

A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője felhívta a figyelmet: a föld eladása esetére a törvény felállítja az elővásárlásra jogosultak kötelező sorrendjét, amely sorrendben helyet kap az állam, és a törvény a jelenlegi szabályokhoz hasonlóan elővásárlási joggal ruhazza fel a helyben lakót és a helyben lakó szomszédot is.

Az elővásárlási jogosultak sorrendjében bizonyos feltételek esetén elsőbbséget élvez az állattartó telep üzemeltetője és az ökológiai gazdálkodás folytatása céljából földet vásárló földműves.

Az elővásárlási jogosult a tulajdonos által kapott vételi ajánlat közlésétől számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet majd az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot. Az új törvény kimondja, hogy a szerzési korlátozásba, vagy tilalomba ütköző szerződés semmis.

További előírások

A földhasználatra és a használat jogának megszerzésére vonatkozó szabályok már 2014. január 1-jén hatályba lépnek. Külön kiemelandó, hogy az új törvény alapján nem lehet majd haszonélvezeti jogot szerződéssel alapítani, kivéve, ha a szerződés közeli hozzátartozó javára alapít haszonélvezeti jogot, amelynek időtartama is maximum 20 év lehet.

A szerzési feltételek, korlátozások illetve tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv fogja ellenőrizni. A hatósági kötelezések teljesítésének elmulasztója ismételten kiszabható, a föld szerzésekori aranykorona-értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő összegű mulasztási bírságra számíthat.

A hatóság intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról, ha a kötelezett a kényszerhasznosítást elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől számított 6 hónap elteltével sem állítaná helyre a jogszerű állapotot.

A földtörvény végrehajtásához kapcsolódó részletszabályok, így különösen a helyi földbizottság működéséről és tagjai nyilvántartásáról szóló rendelkezések vagy az elővásárlási jog gyakorlásának eljárási szabályai egyelőre még nem ismertek - utalt rá végezetül dr. Vida Enikő.