

# 2014. május 1-jétől szigorodnak a földtulajdonszerzés szabályai

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 közreműködéséért.

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

## **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 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 ruházza 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 léptek. Külön kiemелendő, 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 földtörvény végrehajtásához kapcsolódó részletszabályok, így különösen a helyi földbizottság működéséről és tagjai nyilvántartásáról szóló rendelkezések stb. egyelőre még nem ismertek, az új törvény bizonyos előírásai szakaszosan lépnek hatályba, ezért egyelőre sok a tisztázandó kérdés.**



*Alsónémedi határ 2014. február*

## **A helyi földbizottság megválasztása, összetétele és feladatai**

A mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint 2014. év tavaszától **mind a földtulajdon szerzése, mind a földhasználat szerzése engedélyköteles** lesz, mely engedélyhez a **helyi földbizottság** állásfoglalását is be kell szerezni.

### **Helyi gazdálkodói közösségek**

A hazai települések közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek, más természetes és jogi személyek településenként úgynevezett *helyi gazdálkodói közösséget alkotnak*. Hogy melyik fogalom mit jelent a helyi gazdálkodói közösségben, azt a jogszabály pontosan meghatározza.

### **A helyi földbizottság**

A helyi földbizottságok a fent meghatározott *helyi gazdálkodói közösségek* képviselői szervei, melyeket a közösség tagjai választanak meg. A helyi földbizottság a település közigazgatási területéhez tartozó földek mértékének arányában legalább 3, legfeljebb 9 főből áll.

**A bizottság választással jön létre, melyhez a települési önkormányzat jegyzője összehívja a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését.**

***Megjegyzés: Mivel a részletes végrehajtási rendelet még nem született meg, így több kérdés is válaszra vár a megalakulással kapcsolatba!!***

### **A helyi földbizottság feladata**

A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát befolyásolja.

### **A működésének célja**

- a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése,
- az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző földbirtokok kialakítása és megőrzése,
- a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése.

**2014 május 1-ig fel kell állnia a helyi földbizottságoknak. Ha ez nem történik meg, illetve ha a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK) területi szerve veszi át a szerepét. A termőföldvásárlást ebben az esetben a NAK megyei elnöksége hagyhatja jóvá.**

*Tájékoztatót készítette:  
Vincze József polgármester*