



**Miniszterelnökség**

Iromány száma: **T/9932.**

Benyújtás dátuma: **2020-03-31 23:13**

Parlex azonosító: **1CYYGK4C0001**

**Címzett: Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

**Tárgy: Törvényjavaslat benyújtása**

**Benyújtó: Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

**Előadó: Dr. Nagy István, agrárminiszter**

**Törvényjavaslat címe: A termelészövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról**

A Kormány nevében mellékelten benyújtom a termelészövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot.

A törvényjavaslat 7. és 8. §-a, 69-104. §-a, 105. §-a, 115. § a), b), d) és e), h)-j) pontja, 116. § a), b) és f) pontja az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján, valamint 28. §-a, 43. §-a, 35. §-a, 49-58. §-a, 64. §-a, 66. §-a, valamint 67. § d) pontja az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül, ezért elfogadásához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának „igen” szavazata szükséges.

## 2020. évi ..... törvény

### a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrésztletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról

#### 1. A termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrésztletek tulajdonjogának rendezése és a kezelői jog megszűnése

##### 1. §

(1) Azon földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartás szerint termelőszövetkezeti földhasználati jog van bejegyezve – függetlenül attól, hogy az a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (a továbbiakban: Ámt.) szerint mely földalapba került kijelölésre vagy nem került egyik földalapba sem kijelölésre –, 2021. január 1-jén a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott földrésztleteket.

(2) Nem kerül állami tulajdonba az (1) bekezdés alapján az a földrészlet, amelyet

- a) a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (a továbbiakban: Fkbt.) alapján 2021. január 1-jéig a mezőgazdasági igazgatási szerv
  - aa) földkiadási határozattal kérelemre induló eljárásban már tulajdonba adott, de a jogosult tulajdonjoga még nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy
  - ab) nyilvános sorsolás útján történő tulajdonba adás céljából sorsolási hirdetményben már közzétett,
- b) a kárpótlási célú árverezés érdekében a kárpótlási hatóság meghirdetett.

(3) Az (1) bekezdésben megjelölt földrésztleteken fennálló jogok és tények – a földrészletre közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jogok, illetve a jogi jellegek kivételével – az (1) bekezdésben meghatározott időpontban megszűnnek, ide nem értve a (4) bekezdésben meghatározott esetet.

(4) Ha a termelőszövetkezeti földhasználati jog jogosultjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szövetkezet, illetve annak jogutódja, mint használatba adó és a földhasználó között a földhasználati jogosultságának átengedéséről szóló szerződésen alapuló földhasználat jött létre, ezen szerződés a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 18. § (1) bekezdése szerinti hasznosításra irányuló szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb 2022. december 31-én megszűnik. Ha a földet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szövetkezet vagy annak jogutódja maga használja, a használatot az Nfatv. 18. § (1) bekezdése szerinti hasznosításra irányuló szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb 2022. december 31-ig köteles megszüntetni.

(5) Az ingatlanügyi hatóság hivatalból eljárva gondoskodik az (1) bekezdés szerint a Nemzeti Földalapba kerülő földrésztleteket érintően

- a) az állam tulajdonjogának, valamint a tulajdonosi joggyakorlónak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről,
- b) az a) ponttal egyidejűleg termelőszövetkezeti földhasználati jog és annak jogosultja, valamint

ha az Fkbt. 12/C. §-a alapján a védett és védelemre tervezett területek esetében a tulajdonosi joggyakorlóként a nemzeti park igazgatóság került bejegyzésre úgy annak, továbbá – a (3) bekezdésben meghatározott jogok és tények kivételével – a bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről, és

c) a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználónak a (4) bekezdés szerinti megszűnést követő haladéktalan törléséről.

## 2. §

Az állam tulajdonát képező földrészleten az ingatlan-nyilvántartásban volt állami gazdaság javára bejegyzett kezelői jog e törvény erejénél fogva megszűnik.

## 3. §

(1) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az e törvény alapján az állam tulajdonába vagy a Nemzeti Földalapba kerülő földrészlet tulajdonba, illetve használatba adásáról – a (2) és (3) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével – az Nfatv. rendelkezései szerint gondoskodik.

(2) Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv megállapítja, hogy e törvény alapján az állam tulajdonába, illetve a Nemzeti Földalapba kerülő földrészlet

a) az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján nem felel meg az Nfatv. 1. § (1) bekezdésében foglaltaknak, úgy az Nfatv. 31. §-ában,

b) az Nfatv. 3. § (3) bekezdése alapján közös tulajdonosi joggyakorlás alá tartozik, úgy ennek rendezésére az Nfatv. 34. § (6a) bekezdésében foglaltak szerint jár el.

(3) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv köteles gondoskodni a Nemzeti Földalapba került

a) védett természeti területeknek az Nfatv. szerinti vagyonkezelésbe adásáról,

b) a védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. törvény szerinti védelemre tervezett természeti területek hasznosításáról a védetté nyilvánításig.

## 4. §

(1) Azok a személyek, akik az 1. § (1) bekezdésében meghatározott időpontban kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkeznek, a (2) bekezdésben meghatározott mértékű kártalanításra tarthatnak igényt. Az a természetes személy minősül kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkezőnek, akinek a nevében 2021. január 1-jén az ingatlanügyi hatóság által vezetett termelőszövetkezeti különlapon aranykorona értékben kifejezett részarány-tulajdon van nyilvántartva, és amely ellenében sem ingatlan tulajdonához, sem kártalanításhoz nem jutott.

(2) A kártalanítás mértéke aranykorona jogosultságonként ötvenezer forint.

## 5. §

(1) A kártalanítás megfizetését a részarány-tulajdonos vagy jogutódja kérelmezheti a részarány-

tulajdont nyilvántartó ingatlanügyi hatóságnál.

(2) Az ingatlanügyi hatóság dönt a kártalanítás iránti kérelem elbírálásáról és intézkedik a kártalanítás összegének kifizetéséről. A kártalanításról szóló döntésben rendelkezni kell a kártalanított személy részarány-tulajdonának törléséről és a termelőszövetkezeti különlapjának megszüntetéséről, melyet az ingatlanügyi hatóság a kártalanításról szóló döntés véglegessé válásának napját követő 15 napon belül foganatosít. A kártalanításról szóló végleges döntésről az ingatlanügyi hatóság a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet értesíti.

(3) A kifizetésekre a kérelmek beérkezésének sorrendjében kerül sor.

## 6. §

A 4. § (1) bekezdésében meghatározottak mellett az Fkbt. 12/C. §-ában foglalt, védett és védelemre tervezett területeket érintő esetben, ha az ott meghatározott kártalanításra jogosult részarány-tulajdonost illetően a mezőgazdasági igazgatási szerv véglegessé vált határozata alapján a kártalanítás összegének megfizetésére 2021. január 1-jéig még nem került sor, úgy a kártalanításra jogosult részarány-tulajdonos a teljes kiadatlan részarány-tulajdona tekintetében e törvény szerinti kártalanítási összegre jogosult.

## 7. §

(1) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészleteken fennálló értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos elszámolási igény érvényesítésére irányadó szabályokat kell alkalmazni, ha az 1. § (1) bekezdésben meghatározott földrészlet

- a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint tanyának minősül,
- b) olyan, amely az ingatlan-nyilvántartásban a termőfölddel együtt nyilvántartott épülettel, felszíni vagy felszín alatti építménnyel (a továbbiakban együtt: építmény) együtt van feltüntetve,
- c) olyan, amelyen található építmény az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként van feltüntetve,
- d) olyan, amelyen található építmény az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve, vagy
- e) olyan, amelyen a földrészlet művelési ágának megfelelő hasznosítását elősegítő és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény található.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott földrészletek esetében az elszámolás kizárólag az építmény, az (1) bekezdés e) pontja szerinti beruházások értékének megtérítésére terjed ki, melynek a jogosultja a beruházást megvalósító természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, vagy annak jogutódja (a továbbiakban együtt: beruházó).

(3) A beruházónak az elszámolás iránti írásbeli igényét legkésőbb 2021. december 31-ig kell a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervvel közölni.

(4) A beruházót 2022. május 1-jéig vételi jog illeti meg az (1) bekezdés szerinti földrészletre a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által meghatározott ellenérték fejében, ha a

mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazoltan megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) előírt tulajdonszerzési feltételeknek. A vételi jog gyakorlása során az (1) és (2) bekezdés szerint fennálló és a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által elfogadott elszámolási igény összegét a vételárba történő beszámítással figyelembe kell venni.

## **8. §**

(1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti földrészletet legalább 2008. január 1-től szakadatlanul birtokló részarány-tulajdonost 2021. december 31-ig gyakorolható vételi jog illeti meg a kiadatlan részarány-tulajdona ellenében a birtokában álló földrészletre, feltéve, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazoltan megfelel a Földforgalmi törvényben előírt tulajdonszerzési feltételeknek és a vételi jog gyakorlásával egyidejűleg

- a) a tulajdonszerzési jogosultságként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat megteszi,
- b) a szakadatlan birtoklásának tényét közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan igazolja,
- c) a földrészletre e § szerint más részarány-tulajdonos nem formál igényt, és
- d) a földrészlet nem érintett a 7. § szerinti elszámolással.

(2) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnek 2021. december 31-ig az (1) bekezdés szerinti vételi jog gyakorlására figyelemmel kell lenni a földrészlet hasznosítási módjának meghatározása során.

## **9. §**

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a termelőszövetkezeti szövetkezeti földhasználati jog alatt álló ingatlanok állami tulajdonba kerülésével kapcsolatban a részarány-tulajdonosok kártalanítására vonatkozó szabályokat.

## **2. Záró rendelkezések**

### **10. §**

(1) E törvény – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – 2020. július 1-jén lép hatályba.

(2) A 13. és 14. §, valamint a 15. § (2) bekezdése 2021. január 1-jén lép hatályba.

(3) A 16. § (4) bekezdése 2025. január 1-jén lép hatályba.

### **11. §**

Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben a részarány-földkiadási eljárást az Fkbt-nek a földkiadási határozat meghozatala, illetve a nyilvános sorsolási hirdetmény közzététele napján hatályos rendelkezései szerint kell befejezni. A kárpótlási eljárást a kárpótlási célú árverési hirdetmény közzététele napján hatályos rendelkezések szerint kell befejezni. E rendelkezést kell alkalmazni az e törvény hatályba lépését követően megismételt részarány-földkiadási és kárpótlási

eljárásban is.

## 12. §

E törvény

a) 7. és 8. §-a, 69-104. §-a, 105. §-a, 115. § a), b), d) és e), h)-j) pontja, 116. § a), b) és f) pontja az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján,

b) 28. §-a, 43. §-a, 35. §-a, 49-58. §-a, 64. §-a, 66. §-a, valamint 67. § d) pontja az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján

sarkalatosnak minősül.

### **3. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény módosítása**

## 13. §

Hatályát veszti a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 13-18. §-a.

### **4. A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény módosítása**

## 14. §

Hatályát veszti a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény 13-27. §-a.

### **5. A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény módosítása**

## 15. §

(1) A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (a továbbiakban: Fkbt.)

a) 12/A. § (1) bekezdésében az „A részarány-tulajdonú földek kiadásának lezárását követően a szövetkezet használatában” szövegrész helyébe az „A szövetkezet használatában”,

b) 12/D. § (1) bekezdésében az „A földkiadás lezárását követően a szövetkezet használatában” szövegrész helyébe az „A szövetkezet használatában”

szöveg lép.

(2) Hatályát veszti az Fkbt. 1-12. §-a, 12/B. és 12/C. §-a, 14. és 15. §-a.

### **6. A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. törvény módosítása**

## 16. §

(1) A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII.

törvény (a továbbiakban: Vsz.) 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A törvény hatálya alá tartozó és törvény alapján már magántulajdonba került földterületeket – a (2), (3) és (3a) bekezdésben foglalt kivétellel – 2022. december 31-ig az állam javára ki kell sajátítani. A kisajátítást a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv köteles kezdeményezni vagy kérni.”

(2) A Vsz. 4. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A kisajátítás kérése mellőzhető akkor is, ha az ingatlan kedvező természeti állapota a védett természeti terület természetvédelmi kezeléséért felelős szerv állásfoglalása alapján, e törvény hatályba lépése óta nem romlott és a védettségi szint az állami tulajdonba vétel mellőzésével is fenntartható.”

(3) A Vsz. 9. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Felhatalmazást kap a természetvédelemért felelős miniszter, hogy rendeletben határozza meg a 4. § (2), (3) és (3a) bekezdése szerinti földrésztleteket.”

(4) Hatályát veszti a Vsz.

## **7. A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadásatról szóló 1996. évi LV. törvény módosítása**

### **17. §**

(1) A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadásatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 21. § (2) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

[A vadászterület különleges rendeltetését a vadászatra jogosult kérelmére a miniszter – a c) pont esetén ha azzal a természetvédelemért felelős miniszter is egyetért – határozatban állapítja meg, ha]

„b) a vadászterületen mintagazdaság működik és a mintagazdaság által bármely jogcímen használt állami földterület nagysága a vadászterület 50%-át meghaladja;”

(2) A Vtv. 21. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A (2) bekezdés b) pontja esetén a különleges rendeltetést megállapító határozatban az üzemtervi időszak legfeljebb a mintagazdaság által az állammal kötött földhasználati szerződés időtartamára is megállapítható, ha a vadászterület a törvényi előírásoknak egyébként megfelel.”

### **18. §**

A Vtv. 42. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„42. §**

A tájegységi vadgazdálkodási terv az e törvényben foglalt célok megvalósítását szolgáló, 2037. február 28. napjáig szóló, hosszú távú vadgazdálkodási előírás.”

## 19. §

A Vtv. 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A vadászati jogot a vadászterületre vonatkozóan a tájegységi vadgazdálkodási terv alapján elkészített, 2037. február 28. napjáig szóló vadgazdálkodási üzemterv előírásai szerint lehet gyakorolni vagy hasznosítani.”

## 8. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása

### 20. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az agrárpolitikáért, a földügyért, a földügyi és agrár-vidékfejlesztési szakigazgatáshoz kapcsolódó térképészetért, az agrár-vidékfejlesztésért, az erdőgazdálkodásért, a környezetvédelemért, a természetvédelemért, az élelmiszerlánc-felügyeletért, az élelmiszeriparért, a vadgazdálkodásért és a halgazdálkodásért felelős miniszter – a szakmai irányításával összefüggő feladatai ellátása érdekében – térítésmentesen és korlátlanul hozzáférhet a földmérési és térinformatikai szerv által kezelt és üzemeltetett adatbázisokhoz.”

### 21. §

(1) Az Inytv. 91. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXII. törvény erejénél fogva az ingatlan-nyilvántartásban tartós földhasználóként bejegyzett személyek tulajdonába került ingatlanok tulajdonjogát, a Magyar Köztársaság 2007. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról szóló 2006. évi CXXI. törvény erejénél fogva az ingatlan-nyilvántartásban ingyenes örökhasználóként bejegyzett személyek tulajdonába került ingatlanok tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság legkésőbb 2021. január 1-jéig hivatalból jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.”

(2) Az Inytv. 91. §-a a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) Ha az ingatlanügyi hatóság kétséget kizáróan tudomást szerez a (9) bekezdésben meghatározott jogosultak elhalálzásáról, hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.”

### 22. §

Az Inytv. a következő 93/B. §-sal egészül ki:

#### „93/B. §

E törvénynek a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának



rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: 2020. évi ... törvény) megállapított 91. § (9) bekezdését a tartós földhasználó, illetve az ingyenes örökhasználó által 2020. évi ... törvény hatályba lépése napjáig benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme alapján folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

### **23. §**

Hatályát veszti az Inyvtv. 91. § (4) bekezdésében a „ , továbbá a bejegyzett kezelői jogok tekintetében a külön törvénynek azt a rendelkezését, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jogon, a továbbiakban vagyongazdálkodói jogot kell érteni” szövegrész.

## **9. A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény módosítása**

### **24. §**

A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény 44. § (7) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A (4) bekezdés alkalmazásában jogszerű földhasználónak minősül a következő sorrend szerint az az ügyfél, aki vagy amely – amennyiben az egyes támogatási jogcímekre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek e dátumról – a kérelem benyújtására nyitva álló határidő utolsó napjára vonatkozóan, az általa igényelt terület vonatkozásában]

„c) haszonbérleti, felesbérleti, részesművelési, szívvességi földhasználati, rekreációs célú földhasználati vagy alhaszonbérleti szerződés, továbbá – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 70. §-a vagy 76. §-a szerinti – használatmegosztásról szóló vagy többtelephasználati megállapodás, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti megbízási szerződés (ideértve nemzeti park igazgatóság által kötött szerződést is), a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervvel kötött mintagazdasági földhasználati szerződés, valamint akit a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 65. §-a szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki, a bíróság ideiglenes intézkedése alapján földhasználó, továbbá honvédelmi rendeltetésű terület, vagy honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított terület esetében annak használatára szerződés alapján jogosult,”

## **10. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény módosítása**

### **25. §**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 2. §-a a következő 23. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„23. állandó jellegű növényház: stabil építésű, fém-, fa-, vagy műanyag vázú, üveg vagy műanyag borítású, fedett növénytermesztő létesítmény, melyben az évszaktól, illetve az időjárástól függetlenül biztosíthatók az optimális feltételek a növények fejlődéséhez.”

#### 26. §

A Tfv. 21. § (3) bekezdése a következő n) ponttal egészül ki:

(Nem kell járulékot fizetni, ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását)

„n) állandó jellegű növényház létesítése”

(céljából engedélyezi.)

#### 27. §

A Tfv. 23. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A járulék felét kell fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelően)

„a) mezőgazdasági tevékenység (ide nem értve az állandó jellegű növényház létesítésével együtt járó mezőgazdasági tevékenységet) céljára”

(hasznosítják.)

### **11. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény módosítása**

#### 28. §

(1) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az állam 100%-os tulajdonában álló,

a) gazdasági elsődleges rendeltetésű, 5 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő, erdő,

b) erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület,

állami tulajdonból történő kikerülésére optimális állami birtokszerkezet kialakítása céljából, csere vagy értékesítés útján kerülhet sor. Az erdő, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület ellenértékét erdő vagy erdőgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó földrészlet tulajdonjogának megszerzésére kell fordítani.”

(2) Az Evt. 8. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az állam 100%-os tulajdonában álló erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület művelés alól kivett területként nyilvántartott önálló ingatlanként akkor alakítható ki, ha a megosztás eredményeként létrejött ingatlan területe legalább 500 m<sup>2</sup> és a megosztás megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben és annak végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott előírásoknak. Az így létrejött ingatlant az Adattárból törölni kell.”

(3) Az Evt. 8. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az állam 100%-os tulajdonában álló erdőben az e törvény hatálybalépésekor már fennálló és ráépítéssel létesített épület vagy építmény önálló ingatlanként az erdőt vagyongazdálkodó 100%-os állami tulajdonú gazdasági társaság, mint ráépítő tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntethető. Az így feltüntetett ingatlant az Adattárból törölni kell.”

### **29. §**

Az Evt. 72. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az erdészeti hatóság az érintett terület alapulvételével erdőfelújítási biztosíték nyújtását írja elő, ha az állam 100%-os tulajdonában nem álló erdőben az erdőgazdálkodó, ennek hiányában a földhasználatra jogosult személy túllépi az erdőfelújítás megkezdésére és pótlására vonatkozó határidőt.

(1b) Az (1a) bekezdés szerinti erdőfelújítási biztosítékot az erdészeti hatóság a tevékenység elvégzésének műszaki átvétele után 60 napon belül felszabadítja.”

### **30. §**

Az Evt. 90/J. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(2) Az (1) bekezdés szerinti jogkövetkezmények alkalmazásának nincs helye, ha a cselekménynek az erdészeti hatóság tudomására jutásától számított egy év eltelt. Nem alkalmazható közigazgatási szankció, ha az elkövetéstől számított öt év eltelt. A határidő számításakor a jogorvoslati eljárás időtartamát nem kell figyelembe venni.”

### **31. §**

(1) Az Evt. 90/K. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az erdészeti hatóság a faanyag kereskedelmi lánc hatósági felügyelete keretében végzett, e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint, a feltárt jogsértés súlyával arányosan, a jogsértésben rejlő kockázat mértékének és jellegének figyelembevételével a következő intézkedéseket hozhatja:)

„c) zárlati intézkedést rendel el, melynek keretében:

ca) a cselekményhez felhasznált szállítóeszköz használatát korlátozza, vagy megtiltja és a tilalom betartásához szükséges kísérő intézkedéseket vezet be,

cb) elrendeli a már forgalomba hozott fatermék forgalomból való kivonását, behozatalát, kivitelét; reklámozását feltételhez köti, korlátozza, felfüggeszti, megtiltja; a tilalom betartásához szükséges kísérő intézkedéseket vezet be,

cc) elrendeli, hogy az importőr saját költségére, kockázatára haladéktalanul vigye vissza a faterméket a származási helyére,

cd) vállalkozás, létesítmény működési engedélyének módosítását, felfüggesztését, visszavonását kezdeményezi, illetve

ce) a fatermékkel kapcsolatos tevékenység végzését határozott időre, teljesen vagy részlegesen felfüggeszti, korlátozza, a működést megtiltja, az újbóli működést feltételhez

köti; a tilalom betartásához szükséges kísérő intézkedéseket vezet be,”

(2) Az Evt. 90/K. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott zárlati intézkedés e törvényben foglalt szempontok alapján legfeljebb a döntés véglegessé válásától számított kilencven napra vagy a zárlati intézkedés betartásához szükséges kísérő intézkedés teljesítéséig rendelhető el.”

(3) Az Evt 90/K. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az erdészeti hatóság a (1) bekezdés e) pontja szerinti erdővédelmi bírság helyszíni bírságként történő kiszabására jogosult.

(9) Nem alkalmazható közigazgatási szankcióként figyelmeztetés:

- a) a 90/A. § (1) bekezdésben foglaltak megsértése esetén,
- b) a 90/K. § (1) bekezdés c) pontja szerint elrendelt zárlati intézkedések megszegése esetén,
- c) a 90/K. § (1) bekezdés j) pontjában foglalt határidő elmulasztása esetén,
- d) az erdészeti hatóság zár alá vételt, lefoglalást vagy elkobzást elrendelő döntésének megszegése esetén.”

## **32. §**

Az Evt. 97. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„97. §**

(1) Az erdőgazdálkodónak az erdőgazdálkodási tevékenység szakszerűségének biztosítása érdekében erdészeti szakirányítót kell alkalmaznia.

(2) Erdészeti szakirányító alkalmazásának minősül

- a) ha az erdőgazdálkodó – jogi személy esetén törvényes képviselője, vagy személyesen közreműködő tagja – jogosult erdészeti szakszemélyzeti kiemelt besorolással „érvényes” szakirányítói státuszban szerepel az erdészeti szakirányítói névjegyzékben,
  - b) az erdészeti szakirányítói névjegyzékben jogosult erdészeti szakszemélyzeti kiemelt besorolással „érvényes” szakirányítói státuszban szereplő jogosult erdészeti szakszemélyzet munkaviszony keretében történő alkalmazása,
  - c) az erdészeti szakirányítói névjegyzékben „érvényes” szakirányítói státuszban szereplő erdészeti szakirányító vállalkozás megbízása
- (az a)-c) pont továbbiakban együtt: alkalmazott szakirányító.)

(3) Erdészeti szakirányításra jogosult

- a) az erdészeti szakszemélyzet, illetve
- b) az erdészeti szakirányító vállalkozás.

(4) Aki valamely más az Európai Gazdasági Térség tagállamában letelepedett, ott jogszerűen erdészeti szakirányító tevékenységet folytat és Magyarország területén, határon átnyúló

szolgáltatásként kíván erdészeti szakirányítási tevékenységet végezni, annak meg kell felelnie az e törvény, valamint e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételeknek.

(5) Az erdészeti szakirányító vállalkozás az erdészeti szakirányítási feladatait erdészeti szakszemélyzete útján látja el.

(6) Az erdészeti szakirányító az erdőgazdálkodás szakszerűségét

a) az erdőgazdálkodás szakmai szabályainak,

b) az erdő fennmaradásához és védelméhez, a fenntartható tartamos erdőgazdálkodáshoz fűződő közérdeknek, valamint

c) az erdőgazdálkodó érdekének és kinyilvánított akaratának megfelelően biztosítja.

(7) Az erdészeti szakirányításra irányuló szerződést írásba kell foglalni.

(8) A szakirányítói tevékenység ellátása során az erdészeti szakirányító köteles megtagadni az alkalmazója utasításának végrehajtását, ha az jogszabályba ütközik. Ha az utasítás az alkalmazója érdekeire nézve célszerűtlen, annak végrehajtása előtt az erdészeti szakirányító erre a körülményre köteles a figyelmét felhívni.

(9) Az erdőgazdálkodó az általa alkalmazott szakirányítónak, továbbá a szakirányító vállalkozás a szakszemélyzetének késedelem nélkül rendelkezésére bocsátja a szakirányítási tevékenység ellátásához szükséges, a szakirányított területen az erdőgazdálkodást befolyásoló minden információt, így különösen, ha

a) hatósági korlátozásról, tilalomról vagy intézkedésről, vagy

b) az erdő fennmaradását, fejlődését veszélyeztető állapotról, eseményről, vad általi károsításról tudomást szerez.

(10) Az állam a 100%-os tulajdonában nem álló erdőben felmerülő erdészeti szakirányítás költségeihez az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban foglaltak szerint hozzájárul.”

### **33. §**

Az Evt. 97/A. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Felsőfokú erdészeti szakirányító végzettséggel rendelkező

a) jogosult erdészeti szakszemélyzet,

b) erdészeti tudományos fokozattal rendelkező személy, vagy

c) erdészeti hatósági, illetve erdészeti igazgatási feladatot ellátó személy

a (3) bekezdésben foglalt tevékenységek elvégzésére jogosult.”

### **34. §**

(1) Az Evt. 98. § (1a) bekezdése a következő l) és m) ponttal egészül ki:

(Az erdészeti szakirányítói névjegyzék az erdészeti szakszemélyzet, illetve a jogosult erdészeti

szakszemélyzet alábbi adatait tartalmazza:)

- „l) a továbbképzéseken megszerzett kreditpontok,
- m) szakirányítói státusz („érvényes”, „tevékenységtől eltiltott”, „szünetelő”).”

(2) Az Evt. 98. § (1b) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az erdészeti szakirányítói névjegyzék az erdészeti szakirányító vállalkozás alábbi adatait tartalmazza:)

- „d) erdészeti szakirányító vállalkozás kiemelt besorolása (erdőgazdálkodásra jogosult),”

(3) Az Evt. 98. § (1b) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Az erdészeti szakirányítói névjegyzék az erdészeti szakirányító vállalkozás alábbi adatait tartalmazza:)

- „g) szakirányítói státusz („érvényes”, „tevékenységtől eltiltott”, „szünetelő”).”

### **35. §**

Az Evt. XII. Fejezetének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„XII. Fejezet**

### **JOGKÖVETKEZMÉNYEK”**

### **36. §**

Az Evt. 106. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az elrendelt erdőgazdálkodási tevékenység végrehajtásával erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozást lehet megbízni.”

### **37. §**

Az Evt. 107-109. §-a helyébe a következő rendelkezés lép és az Evt. a következő 110. és 111. §-sal egészül ki:

### **„107. §**

(1) Az erdészeti hatóság e törvényben és az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben, valamint az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusában meghatározott rendelkezés, illetve hatósági határozatban foglaltak megsértése esetén intézkedést hozhat, közigazgatásiszankcióként figyelmeztetést alkalmazhat vagy bírságot szabhat ki.

(2) Az erdészeti hatóság intézkedésként

- a) nyilvántartásból törlést,
- b) erdőfelújítási biztosíték nyújtási kötelezettség előírását,
- c) tevékenység megtiltását,
- d) erdőgazdálkodási tevékenység elrendelését,

e) faanyag kereskedelmi lánc felügyeletével kapcsolatos eljárásban a 90/K § (1) bekezdés szerinti intézkedést alkalmaz.

(3) Nem alkalmazható az (1) és (2) bekezdésekben felsorolt jogkövetkezmény, ha a jogsértő magatartásnak az erdészeti hatóság tudomására jutásától számított egy év eltelt. A faanyag kereskedelmi lánc felügyeletével kapcsolatos eljárások kivételével nem alkalmazható közigazgatási szankció, ha az elkövetéstől számított három év eltelt (elévülés).

(4) Az elkövetés napja

- a) az a nap, amikor a jogsértő magatartás megvalósul,
- b) jogellenes állapot fenntartása esetén az a nap, amikor ez az állapot megszűnik.

(5) Az elévülési időt a hatóság bármely eljárási cselekménye megszakítja. Az elévülés megszakadásával az elévülési idő újrakezdődik.

(6) Ha a jogsértés elbírálásakor hatályban lévő jogszabály szerint a cselekmény már nem jogsértő, vagy enyhébben bírálendő el, akkor az elbíráláskor hatályos jogszabályt kell alkalmazni.

## **108. §**

(1) Az erdészeti hatóság erdővédelmi bírságot szab ki, arra aki

- a) az erdő biológiai sokféleségére, természetességére vagy természetszerűségére, termőképességére, felújuló képességére, életképességére vonatkozó előírásokat megszegi vagy az erdő rendeltetései betöltését veszélyezteti vagy akadályozza;
- b) az erdőben a fakitermelésre, illetve az erdei haszonvételek gyakorlására vonatkozó jogszabályt, hatósági döntésben előírt kötelezettséget megszegi;
- c) az erdőben az erdősítésre vonatkozó szabályokat megszegi és a 72. § (1a) bekezdése szerinti erdőfelújítási biztosíték nyújtási kötelezettségének nem, vagy nem teljes mértékben, illetve késedelmesen tesz eleget;
- d) e törvényben illetve végrehajtási rendeleteiben előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget vagy e törvény alapján engedélyhez, bejelentéshez vagy a tulajdonos hozzájárulásához kötött tevékenységet engedély, illetve hozzájárulás nélkül, vagy az engedélyben, illetve a bejelentésben foglaltaktól, valamint az erdészeti hatóság döntésében foglaltaktól eltérően hajtja végre.

(2) Az erdészeti hatóság erdővédelmi bírságot szab ki arra, aki az erdő e törvény szerinti igénybe vételére vonatkozó szabályokat megszegi.

(3) Az erdészeti hatóság saját észlelése vagy a természetvédelmi hatóság, illetve az erdőgazdálkodó kezdeményezésére hozott határozata alapján a vadászatra jogosult erdővédelmi bírságot köteles fizetni, ha a vadászható vadfajok által az erdő felújítása, illetve felújulása veszélybe kerül, valamint ha az erdő faegyedei dörzsölés, vagy hántás miatt súlyosan károsodtak.

(4) Az erdészeti hatóság erdővédelmi bírságot szab ki arra, aki jogszabályban vagy közvetlenül

alkalmazandó közösségi jogi aktusban megállapított, faanyag-kereskedelmi láncához tartozó tevékenységgel kapcsolatos előírást, illetve az erdészeti hatóság zárlati intézkedést elrendelő döntését megszegi.

### **109. §**

(1) Az erdővédelmi bírságot a cselekmény folytatása vagy újbóli elkövetése esetén, illetve folytatólagos károkozás vagy ismételten megállapított azonos jogsértés esetén ismételten ki kell szabni.

(2) Az erdészeti hatóság a bírság kiszabását mellőzheti vagy a kiszabható bírság összegét korlátlanul enyhítheti, ha az erdőgazdálkodó megsérti a fakitermelésre vonatkozó bejelentési kötelezettségét, de ezzel összefüggésben olyan fakitermelést végez, amely az Adattárban vagy az erdőtervben szerepel illetve végleges és végrehajtható hatósági döntésben engedélyezett.

### **110. §**

(1) A 108. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetekben nem alkalmazható figyelmeztetés szankció, ha az erdőgazdálkodó az állam 100 %-os tulajdonában álló erdőben szegi meg az erdőfelújítás megkezdésére vagy a pótlásra vonatkozó szabályokat.

(2) A 108. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetekben nem alkalmazható figyelmeztetés szankció, ha az erdőgazdálkodó

- a) az erdőfelújítási biztosíték nyújtását elmulasztja, vagy nem teljes mértékben illetve késedelmesen nyújtja vagy
- b) túllépi az erdőfelújítás befejezésére megállapított határidőt.

(3) A figyelmeztetés alkalmazása kizárt

- a) a 108. § (1) bekezdés b) pont esetei közül a fakitermelésre vonatkozó előírásokat megsértése,
  - b) e törvény alapján súlyos károsítás
- esetén.

### **111. §**

(1) A jogkövetkezmény alkalmazásáról az erdészeti hatóság az eset összes lényeges körülményét, így különösen az alábbiakat mérlegelve dönt:

- a) a biológiai sokféleségben okozott kár, ideértve a károsodás elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségek,
- b) jogosulatlan fakitermelés esetén az ilyen módon kitermelt fa értéke,
- c) a fakitermelés saját tulajdonú vagy gazdálkodású területen történt-e,
- d) az Adattárral való összhang megléte,
- e) a szerkezetromlás, illetve a természetességi állapotban bekövetkezett romlás mértéke.

(2) A faanyag kereskedelmi lánc hatósági felügyeleti eljárásban történő közigazgatási bírság kiszabása esetén az erdészeti hatóság az eset összes lényeges körülményét, így különösen az



alábbiakat mérlegelve dönt a bírság összegéről:

- a) a környezeti kár,
- b) a fatermék értéke, mennyisége,
- c) az adóveszteség,
- d) a gazdasági kár,
- e) a jogsértő állapot időtartama és a jogsértő magatartás ismételt tanúsítása, valamint annak gyakorisága,
- f) a jogsértéssel elért előny,
- g) az eljárás alá vont személy vagy szervezet gazdasági súlya,
- h) a jogsértés elkövetőjének az eljárás során tanúsított együttműködő magatartása vagy annak hiánya.

(3) A 108. § (3) bekezdése esetében a közigazgatási bírság mértékének megállapítása tekintetében súlyos károsításnak minősül, ha

- a) az erdősisítésben vagy annak összefüggően fél hektárt meghaladó részterületén a vadászható vadfajok egyedei az adott erdősisítés előírt célállományának megfelelő fő- és mellékfafajok vezérhajtásait 30%-ot meghaladó mértékben károsították;
- b) az erdő természetes felújítását biztosító, az előírt állománytípust alkotó fafajok termésének a vadászható vadfajok egyedei által történő felélésével az erdő felújulása veszélybe került;
- c) a faállomány egyedei a vadászható vadfajok egyedei által történő dörzsölés, hántás következtében 0,5 hektárt meghaladó nagyságú egybefüggő területen a faegyedek 10%-át meghaladó mértékben károsodtak.”

### **38. §**

(1) Az Evt. 112. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felhatalmazást kap a kormány, hogy rendeletben)

„b) határozza meg az erdővédelmi bírság mértékét és kiszámításának módját, valamint kiszabásának és megfizetésének részletes szabályait;”

(2) Az Evt. 112. § (1) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felhatalmazást kap a kormány, hogy rendeletben)

„h) határozza meg az erdészeti szakszemélyzet és az erdészeti szakirányító vállalkozás tevékenységének, nyilvántartásba vételének, nyilvántartásból történő törlésének, az erdészeti szakszemélyzet továbbképzésének, valamint az erdészeti szakszemélyzettel és az erdészeti szakirányító vállalkozással szemben alkalmazható jogkövetkezmények részletes szabályait és feltételeit;”

### **39. §**

Az Evt. 114/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„114/A. §**

E törvény 8. § (1)-(7) és (9)-(10) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.”

#### 40. §

Az Evt.

- a) 97/A. § (1) bekezdés b) pontjában az „erdőgazdálkodót vagy az erdőgazdálkodó által alkalmazott jogosult erdészeti szakszemélyzetet” szövegrész helyébe az „alkalmazóját” szöveg,
- b) 97/A. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „A jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész helyébe az „Az alkalmazott szakirányító” szöveg,
- c) 97/A. § (3) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „Felsőfokú erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkező jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész helyébe az „A (2a) bekezdésben meghatározott személy” szöveg,
- d) 97/A. § (3) bekezdés f) pontjában az „engedélyezési” szövegrész helyébe a „létesítési” szöveg,
- e) 98. § (1b) bekezdés e) pontjában a „szakirányító” szövegrész helyébe az „erdészeti szakirányító” szöveg,
- f) 98. § (1c) bekezdésében a „h)–k) pontjában” szövegrész helyébe a „h)–m) pontjában” szöveg, valamint a „c)–f) pontjában” szövegrész helyébe a „c)–g) pontjában” szöveg,
- g) 105. § (8) bekezdésében az „Erdőgazdálkodási bírság” szövegrész helyébe a „Bírság” szöveg,
- h) 106. § (6) bekezdésében az „erdőkezelésre” szövegrész helyébe az „erdőgazdálkodásra” szöveg,
- i) 112. § (1) bekezdés i) pontjában az „és jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész helyébe az „egyenruhájára,” szöveg

lép.

#### 41. §

Hatályát veszti az Evt.

- a) 8. § (4) bekezdés a) pontja;
- b) 20. § (1) bekezdése;
- c) 20/A. § (1) bekezdésében az „(1) és” szövegrész;
- d) 20/A. § (3) és (4) bekezdése;
- e) 20/C. § (2) bekezdése;
- f) 20/D. § (3) bekezdésében a „21/B. § (7) bekezdésében vagy a” szövegrész;
- g) 21-21/B. §-a;
- h) 98. § (1) bekezdésében az „és az erdő őrzésére, valamint az erdőkezelésre” szövegrész;
- i) 98. § (1a) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „, illetve a jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész;
- j) 98. § (1b) bekezdés e) pontjában, valamint 98. § (1f) bekezdésében az „és jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész;
- k) 100. § (1) bekezdésében a „valamint a jogosult erdészeti szakszemélyzet” szövegrész;
- l) 111/A. § (1) bekezdésében a „erdőgazdálkodási és erdővédelmi” szövegrész.

## **12. A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény módosítása**

### **42. §**

A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az eljárás akkor indul, amikor a jegyző

a) a halottvizsgálati bizonyítvány alapján,

b) az a) pont szerinti irat hiányában a holtak nyilvánító vagy a halál tényét megállapító végzés alapján,

c) olyan személynek a bejelentése alapján, akinek a hagyatéki eljárás megindításához jogi érdeke fűződik, vagy

d) az ingatlanügyi hatóság bejelentése alapján

az örökhatározó haláláról értesül.”

## **13. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény módosítása**

### **43. §**

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban Nfatv.) 1. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A Nemzeti Földalap a kincstári vagyon része. A Nemzeti Földalapba tartozik az állam tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban)

„e) a termőföld védelméről szóló törvényben állandó jellegű növényházként meghatározott és az ingatlan-nyilvántartásban ekként nyilvántartott művelés alól kivett földrészlet.”

### **44. §**

Az Nfatv. 15. § (3) bekezdésének s) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A földbirtok-politika irányelvei:)

„s) különleges rendeltetésű gazdaságok (különösen oktatási, kutatási, büntetés-végrehajtási intézetek), továbbá mintagazdaságok működéséhez kedvezményes föld biztosítása;”

### **45. §**

Az Nfatv. a következő 15/A. §-sal egészül ki:

#### **„15/A. §**

(1) A mintagazdaság olyan, a miniszter javaslata alapján a Kormány által határozatban kijelölt mezőgazdasági termelőszerkezet, amely a rendelkezésre álló erőforrások hatékonyabb felhasználásával, az integrációs kapcsolatok erősítésével, a magasabb hozzáadott értékű termékek előállításával, a technológia fejlesztésével és a genetikai erőforrások minél magasabb szintű megőrzésével, használatával, állami és nem állami tulajdonban álló földön gazdálkodva a magyar mezőgazdaság teljesítményének növelését, a meglévő növekedési tartalékok kiaknázását szolgálja,

és megfelel a (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak.

(2) Mezőgazdasági termelőszervezet mintagazdasággá a következő feltételek együttes teljesítése esetén jelölhető ki:

- a) több megyére kiterjedő, mikro- és kisvállalkozásokat is magában foglaló, az alapanyag piaci árkockázatát kiegyenlítő mechanizmust is tartalmazó, legalább öt éve működtetett, a teljes termékpályát átfogó integráció keretében abból a célból tenyészt, tart, illetve vásárol fel állatot, hogy azokat részvételével feldolgozzák;
- b) részt vesz a teljes termékpályát átfogó integráció keretében előállított termékek piacbővítésében, ennek érdekében szorosan együttműködik a termékeit feldolgozó vállalkozással a stratégia meghatározásában, napi üzemszervezésben, logisztikában, minőségpolitikában;
- c) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül;
- d) tudományos, kutatás-fejlesztési tevékenységben vesz részt;
- e) tevékenysége bekapcsolható a közép- és a felsőfokú agrárszakmai oktatás legalább egy szintjébe.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően az állam tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet mintagazdasággá a következő feltételek együttes teljesítése esetén jelölhető ki:

- a) magas színvonalon tenyészt a tevékenységi körébe utalt védett őshonos és egyéb állatfajtákat, fenntartja azok állami tulajdonban álló állományát, a fajta tenyésztési céljának és az állam érdekének megfelelően gazdálkodik a rábizott állatállománnyal, megőrzi és javítja e fajták genetikai értékét, illetve gazdálkodását a természetvédelem érdekei mentén folytatva kiemelten hozzájárul a biodiverzitás megőrzéséhez;
- b) egészben vagy részben állami tulajdonban lévő földeken való gazdálkodásból származóan biztosítja a mindenkori állatállomány magas szintű fenntartásához szükséges takarmány szükségletet;
- c) részt vesz a magyar állattenyésztés – ide értve a halgazdálkodást is – kulturális és idegenforgalmi célú bemutatásában.”

#### 46. §

Az Nfatv. 16/A. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított és az (1) bekezdésben foglaltak szerint átvett területet az NFK állandó jellegű növényház megvalósítása céljából kívánja hasznosítani, úgy a mentesítéssel, valamint az ingatlan művelési ágának megállapításával és esetleges megosztásával – ide értve a szükséges változási vázrajz készítésével – kapcsolatban felmerült költséget az állandó jellegű növényházat megvalósító beruházó viseli, de az elszámolt és kimutatott költség összege az ingatlan hasznosításáért járó ellenszolgáltatás összegébe beszámítható.

(3b) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően a mentesítéssel, valamint az ingatlan művelési ágának megállapításával és esetleges megosztásával – ide értve a szükséges változási vázrajz készítésével – kapcsolatban felmerült összes elszámolt és kimutatott költséget az ingatlan használója a

hasznosítási szerződésben előzetesen is átvállalhatja.”

#### 47. §

Az Nfatv. 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „17. §

(1) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészekről és az azokon fennálló jogok jogosultjairól az NFK az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint naprakész vagyonynyilvántartást vezet, amely tartalmazza

- a) a jogosultak adatai körében a vevő, csereszerződést kötő fél, a haszonbérlet, vagyonkezelő, erdőgazdálkodó, és a 18. § (5) bekezdése szerint megbízott személy, továbbá a tulajdonosi hozzájárulás jogosultjának a (2) bekezdésben meghatározott adatait,
- b) a hasznosítás módjára vonatkozó javaslatot.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túl a vagyonynyilvántartás tartalmazza

a) természetes személy esetében

- aa) nevét,
- ab) születési nevét,
- ac) anyja születési nevét,
- ad) születési helyét és idejét,
- ae) állampolgárságát,
- af) lakcímét,
- ag) értesítési címét,
- ah) telefonszámát,
- ai) elektronikus kapcsolattartásra szolgáló hivatalos elérhetőségét, illetve elektronikus levelezési címét
- aj) adóazonosító jelét, adószámát,
- ak) személyi azonosítóját,
- al) személyi igazolvány számát,
- am) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél nyilvántartott ügyfél azonosító számát, technikai azonosítóját,
- an) földműves nyilvántartásba vétel határozatszámát,
- ao) agrárkamrai nyilvántartási számát,
- ap) számlavezető pénzügyintézetének nevét,
- aq) bankszámlaszámát,
- ar) családi gazdálkodó nyilvántartásba vételéről szóló határozat számát;

b) gazdálkodó szervezet esetében

- ba) cégnevét,
- bb) cégjegyzékszámát, a nem a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény hatálya alá tartozása esetében a gazdálkodó szervezet azonosításához szükséges nyilvántartási számát, a nyilvántartás megnevezésével,

- bc) székhelyét, telephelyét, fióktelephelyét,
- bd) elektronikus kapcsolattartásra szolgáló hivatalos elérhetőségét, illetve elektronikus levelezési címét
- be) adószámát,
- bf) statisztikai azonosítóját,
- bg) a bejelentett törvényes képviselője teljes nevét, anyja nevét, lakcímét és elérhetőségeit,
- bh) agrárkamarai nyilvántartási számát,
- bi) számlavezető pénzintézetének nevét,
- bj) bankszámlaszámát.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott adatkezelés célja a hasznosítási szerződésekkel, valamint a kiadott tulajdonosi hozzájárulásokkal összefüggő tulajdonosi joggyakorlási feladatok ellátása, ennek körében a hasznosítási szerződések teljesítésének tulajdonosi ellenőrzése, a szerződéses jogviszonyból származó ellenérték-fizetési kötelezettséghez szükséges intézkedések megtétele, a szerződések feltételeinek felülvizsgálata és az indokolt szerződésmódosítások kezdeményezése, a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása, a tulajdonosi hozzájárulás alapján végzett tevékenység ellenőrzése, a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanokhoz kapcsolódó bírósági és hatósági eljárások lefolytatása, a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanok hasznosíthatóságával kapcsolatos statisztikai célú kimutatások elkészítése.

(4) Az NFK az eljárásai során – azok lefolytatásához szükséges mértékben és ideig – jogosult a törvény által üzleti titoknak és hivatás gyakorlásához kötött titoknak minősülő adatok megismerésére, valamint azoknak a Nemzeti Földalapba tartozó vagyon hasznosításával kapcsolatos nyilvános versenyeztetési és versenyeztetés mellőzésével történő eljárások, továbbá a tulajdonosi ellenőrzés körébe tartozó eljárások, eredményes lefolytatása érdekében történő felhasználására.”

#### **48. §**

Az Nfatv. a következő 17/B. §-sal egészül ki:

#### **„17/B. §**

Az NFK köteles az ingatlan-nyilvántartásban Magyar Állam tulajdonában lévő területek vonatkozásában a vadászterületeket nyilvántartani, azok határainak változását figyelemmel kísélni.”

#### **49. §**

(1) Az Nfatv. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az NFK a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet eladással, haszonbérbe adással, vagyonkezelésbe adással, mintagazdasági földhasználati szerződés útján vagy cserével hasznosítja. A 21. és 22. §-ban meghatározott kivételekkel az NFK a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet nyilvános pályázat vagy árverés útján adhat el, továbbá nyilvános pályázat útján adhat haszonbérbe.”

(2) Az Nfatv. 18. §-a a következő (1e)-(1g) bekezdéssel egészül ki:

„(1e) A mintagazdaságnak minősülő haszonbérlelővel fennálló haszonbérleti szerződés időtartama legfeljebb 50 évre meghosszabbítható.

(1f) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosítása során a vagyonkezelői jog jogosultja tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott birtokmaximumba nem kell beleszámítani az állam tulajdonában álló olyan földrészlet területnagyságát, amit a vagyonkezelői jog jogosultja vagyonkezelőként használ.

(1g) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosítása során az (5) bekezdésében meghatározott megbízási szerződés és a 20/A. §-ban meghatározott mintagazdasági földhasználati szerződés jogosultjai tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott birtokmaximumba nem kell beleszámítani az állam tulajdonában álló olyan földrészlet területnagyságát, amit a szerződés jogosultja megbízottként vagy mintagazdaságként használ.”

(3) Az Nfatv. 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az eladás, a haszonbérbe adás, és a csere során a földbirtok-politikai irányelveknek megfelelően kell eljárni.”

(4) Az Nfatv. 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a 18. § a következő (6)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az NFK megbízási szerződést köthet a (4) bekezdésben foglalt feladatok ellátása érdekében a földrészlet e törvény szerinti hasznosításáig, de legfeljebb egy gazdasági évre terjedő időszakra. A megbízási szerződés időtartama – a (6) bekezdésben meghatározott kivétellel – meghosszabbítással sem lehet egy gazdasági évnél hosszabb.

(6) Ha az NFK vagy jogelődje a (4) bekezdésben foglalt feladatokat három egymást követő évben csak megbízási szerződés útján tudta ellátni, az NFK további három évre megbízási szerződést köthet a földrészletre.

(7) Haszonbérleti szerződés vagy az (5) bekezdés szerinti megbízási szerződés alapján gyakorolt használati jogosultságáért ellenértékként – e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – legalább a földnek az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett aranykoronában kifejezett kataszteri tiszta jövedelme kétezer-ötszáz szorosának megfelelő forint összegű éves díjat kell fizetni.

(8) Ha a haszonbérleti szerződés alapján a használati jogosultság megszerzéséért a haszonbérlelő ellenértéket fizetett, annak a haszonbérleti jogviszony – haszonbérleti szerződés szerinti – teljes időtartamából egy évre arányosan számított részét az évente fizetendő haszonbér összegébe bele kell számítani.”

## 50. §

Az Nfatv. 19. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki)  
„c) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;”

## 51. §

Az Nfatv. 19/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A vagyonkezelő jogosult a vagyonkezelési szerződésben meghatározott földrészlet birtoklására, használatára és hasznai szedésére. A vagyonkezelő köteles a földrészlet értékét megőrizni, állagának megóvásáról, jó karbantartásáról gondoskodni, továbbá – a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervek, a vizek és vízilétesítmények fenntartását közvetlenül szolgáló földrészletek kezeléséért felelős vízügyi igazgatási szervek és e törvényben meghatározott egyéb esetek kivételével – díjat fizetni vagy a szerződésben előírt más kötelezettséget teljesíteni.”

## 52. §

(1) Az Nfatv. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Vagyonkezelési szerződés – az (5a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – határozott időtartamra köthető, amelynek időtartama legalább 5 év, legfeljebb a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben előírt, a földre vonatkozó haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama lehet.”

(2) Az Nfatv. 20. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Határozatlan időtartamra köthető vagyonkezelési szerződés

- a) az erdő- és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületre;
- b) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervvel;
- c) állami génmegőrzési feladatot ellátó intézménnyel;
- d) állami tulajdonú vizek és vízilétesítmények fenntartási alapfeladatainak ellátását közvetlenül szolgáló földterületre vízügyi igazgatási szervvel, vagy
- e) a 21. § (3d) bekezdésében meghatározott intézménnyel, az ott meghatározott esetben.”

## 53. §

Az Nfatv. a következő 20/A. §-sal egészül ki:

### „20/A. §

(1) Mintagazdasági földhasználati szerződés köthető az e törvény szerinti mintagazdasággal.

(2) A mintagazdasággal kötött mintagazdasági földhasználati szerződés időtartama legalább 5 év,



legfeljebb 50 év lehet.

(3) A mintagazdasági földhasználati szerződés alapján a használó jogosult a szerződésben meghatározott földrészlet birtoklására, használatára, valamint hasznai szedésére, és köteles a földrészlet értékét megőrizni, állagának megóvásáról, jó karbantartásáról gondoskodni, továbbá a használatért díjat fizetni. A használó a földrészletet nem adhatja más használatába és nem terhelheti meg.

(4) A mintagazdasággal kötött mintagazdasági földhasználati szerződés rendkívüli felmondással a gazdasági év végére kizárólag akkor mondható fel, ha

- a) a mintagazdaság nem felel meg az e törvény szerinti mintagazdaság követelményeinek;
- b) a mintagazdaság az ellenszolgáltatási kötelezettségét nem teljesítette;
- c) a 19. § (2) bekezdésében meghatározott valamelyik esemény következett be;
- d) a felek valamelyike jogszabályból vagy a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét felrőható módon megszegte.

(5) A mintagazdasági földhasználati szerződés részletes szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet tartalmazza.”

#### 54. §

(1) Az Nfatv. 21. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nyilvános pályáztatás mellőzésével köthető haszonbérleti szerződés

- a) olyan az állam 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, amely főtevékenysége körében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági tevékenységet folytat,
- b) olyan központi költségvetési szervvel, amely alapító okiratában, illetve jogszabályban meghatározott alapfeladata teljesítése érdekében kívánja hasznosítani a földrészletet,
- c) olyan osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő földrészletben fennálló állami tulajdoni hányadnak megfelelő területre, amelyben az állam tulajdoni hányada nem haladja meg az összes tulajdoni hányad 50 %-át,
- d) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett, állandó jellegű növényházként nyilvántartott földrészletre,
- e) olyan halastóként hasznosítható ingatlanra, amely esetében kizárólag a tómeder áll állami tulajdonban.”

(2) Az Nfatv. 21. §-a a következő (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) Települési (fővárosban a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogát adásvétel jogcímén csak a (3a) bekezdés alapján szerezheti meg.”

(3) Az Nfatv. 21. § (3d) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3d) Vagyonkezelési szerződés ingyenesen köthető az agrárágazathoz tartozó köznevelési intézménnyel, szakképző intézménnyel, valamint felsőoktatási intézménnyel, továbbá az agrárágazathoz tartozó kutatási feladatot ellátó, a miniszter fenntartásában működő intézménnyel az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott oktatási vagy tudományos kutatási alapfeladatát szolgáló földrészletre.”

#### **55. §**

Az Nfatv. a következő 21/A. §-sal egészül ki:

#### **„21/A. §**

A 21. § (3a) bekezdésében és a 22. § (1) bekezdésében meghatározott önkormányzati vagyonkezelésbe, valamint tulajdonba adás esetén a szerzési feltételként előírt közérdekű cél fennállását – annak megnevezésével vagy megjelölésével – az önkormányzat a képviselőtestületi határozatával igazolja.”

#### **56. §**

(1) Az Nfatv. 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet a földrészlet fekvése szerinti önkormányzat részére

a) ingyenesen vagyonkezelésbe adható

aa) kötelező önkormányzati feladatok ellátásának elősegítése, továbbá a kisajátításról szóló törvényben megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében,

ab) szociális földprogram és a közfoglalkoztatási program megvalósítása céljából,

b) ingyenesen tulajdonba adható

ba) temető létesítése és bővítése céljából,

bb) abban az esetben, ha az 5 hektárt meg nem haladó méretű földrészlet a kérelem benyújtását megelőző 3 évben hasznosítatlan vagy kizárólag megbízási szerződéssel hasznosított volt.”

(2) Az Nfatv. 22. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az önkormányzat a vagyonkezelői jogot nem adhatja tovább.”

(3) Az Nfatv. 22. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vagyonkezelésbe vagy temető céljára a tulajdonba adás feltétele – a szociális földprogram, valamint közfoglalkoztatási program megvalósítása céljára vagyonkezelésbe adás, továbbá azon esetek kivételével, amikor a közérdekű cél megvalósításához a földrészlet mező- vagy erdőgazdasági művelésben tartása szükséges – az ingatlanügyi hatóság által a termőföld más célú hasznosításának, vagy erdő művelési ágú földrészlet esetén az erdészeti hatóság által erdő igénybevételenek engedélyezéséről hozott véglegessé vált határozat.”

## 57. §

Az Nfatv. a következő 22/A. §-sal egészül ki:

### „22/A. §

(1) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye számára oktatási, vagy szociális feladatok ellátásának elősegítése érdekében

- a) ingyenesen tulajdonba;
- b) ingyenesen vagyonkezelésbe adható.

(2) A bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye a vagyonkezelői jogot nem adhatja tovább.”

## 58. §

Az Nfatv. következő 23/A. §-sal egészül ki:

### „23/A. §

(1) A Nemzeti Földalapba tartozó, művelés alól kivett védett természeti terület értékesítésére akkor van lehetőség, ha

- a) az adott ingatlan közvetlenül határos azzal a magántulajdonban álló területtel, amelynek tulajdonosa a vételi ajánlatot benyújtotta az NFK részére és
- b) a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv az adott ingatlan tekintetében megállapította, hogy az ingatlan védettségi szintjének fenntartása annak állami tulajdonból való kikerülése esetén is biztosítható és meghatározta ennek feltételeit.

(2) Osztatlan közös tulajdonban álló védett természeti terület esetében a Nemzeti Földalapba tartozó tulajdoni hányad értékesítésére akkor van lehetőség, ha a földrészlet tekintetében az állam kisebbségi tulajdonostársnak minősül és olyan tulajdonostártól érkezik a vételi ajánlat, aki az ajánlata megtevélekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik.”

## 59. §

Az Nfatv. 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdés szerinti ingyenes felajánlás esetén a földrészlet tulajdonjogának átruházása nem utasítható vissza, kivéve, ha az ingyenesen felajánlott ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy az ingatlan tulajdoni lapján nem szereplő, de a földrészlet természetbeni állapotával összefüggő, a mindenkori tulajdonos számára anyagi ráfordítást igénylő, vagy hatóság által véglegesen megállapított teherrel érintett.”

## 60. §

(1) Az Nfatv. 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati felhívást, valamint benne az eladásra, vagy a haszonbérbe adásra kerülő földrészletek jegyzékét az NFK internetes honlapján, legalább harminc napra hirdetmény formájában, közzé kell tenni. A pályázati felhívásban 45 napnál nem lehet rövidebb időtartamot megállapítani az ajánlattételre.”

(2) Az Nfatv. 26. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A pályázati eljárás során a pályázók kötelesek igénybe venni az NFK által üzemeltetett elektronikus pályázati rendszert.”

### **61. §**

Az Nfatv. 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„28. §**

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításából származó bevételeket földvásárlásra, az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére, a kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkezők kártalanítására, a 15. §-ban foglaltak megvalósítására vagy az államadósság csökkentésére kell fordítani.”

### **62. §**

Az Nfatv. a következő 29/A. §-sal egészül ki:

### **„29/A. §**

Az NFK-val kötött szerződésben meghatározott, az esedékességkor meg nem fizetett ellenszolgáltatás összege vagy annak fennmaradó része adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.”

### **63. §**

Az Nfatv. 31. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Nemzeti Földalapba és a magyar állam tulajdonába bármely jogcímen kerülő, e törvény hatálya alá tartozó földrészletekre vonatkozóan az ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzése iránt folyó ingatlan-nyilvántartási eljárásban az állam tulajdonjogának megszerzését tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásakor az állami adóhatóság által erre a célra rendszeresített – a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó – nyomtatványt nem kell benyújtani.”

### **64. §**

Az Nfatv. 38. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés alapján létesített osztott tulajdon esetén az önálló ingatlan tulajdonjogát a

100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezet – az állam javára történő értékesítést ide nem értve – nem idegenítheti el.”

#### **65. §**

Az Nfatv. 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„48. §**

E törvény

- a) 1–3., 18–23/A., 36. §-a és 38. § (1a) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése,
  - b) 25. §-a az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése
- alapján sarkalatosnak minősül.”

#### **66. §**

Az Nfatv.

- a) 18. § (1a) bekezdésében a „jogszabály” szövegrész helyébe a „jogszabály vagy szerződés”,
  - b) 19. § (4) bekezdésében az „a földről szóló törvény szerinti” szövegrész helyébe az „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény szerinti”,
  - c) 21. § (3a) bekezdés b) pontjában a „három hektárt” szövegrész helyébe a „tíz hektárt”,
  - d) 21. § (5) bekezdésében az „útnak az út fekvése” szövegrész helyébe az „útnak, ároknak, csatornának és töltésnek az ezen ingatlanok fekvése”
- szöveg lép.

#### **67. §**

Hatályát veszti az Nfatv.

- a) 5. §-a,
- b) 6. §-ában az „és az 5. §-ban” szövegrész
- c) 8. § (1) bekezdés g) pontja,
- d) 21. § (1) bekezdése,
- e) 27. §-a,
- f) 30. § (2)-(3) bekezdése.

### **14. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény módosítása**

#### **68. §**

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 6. §-a a következő (18b) és (18c) bekezdéssel egészül ki:

„(18b) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az állami vagyon-nyilvántartási és földgazdálkodási feladatai ellátása érdekében, díj-, költség- és térítésmentesen, a feladatellátáshoz szükséges, 3. § (1) bekezdés d)-f) pontjában foglalt, a földmérési és térinformatikai államigazgatási

szerv által kezelt adatokhoz közvetlenül hozzáférhet, a honvédelemért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó adatokból évente egyszeri adatszolgáltatás kérhet.

(18c) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az ingatlan-nyilvántartásban Magyar Állam tulajdonában lévő területek vonatkozásában a vadászterületek nyilvántartása, azok határai változásának figyelemmel kísérése érdekében – díj-, költség- és térítésmentesen – évente egyszer a 3. § (1) bekezdés d)-f) pontjában foglalt a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által kezelt adatokhoz közvetlenül hozzáférhet, a honvédelemért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó adatokból évente egyszeri adatszolgáltatás kérhet.”

## **15. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény módosítása**

### **69. §**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 2. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén az elővásárlásra vagy előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében e törvény rendelkezéseit a hegyközségekről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

### **70. §**

A Földforgalmi tv. 1. alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

#### **„4/A. §**

Ha a földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban halastóként nyilvántartott alrészlet mellett tartalmaz az ingatlan-nyilvántartásban az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészletet is, a teljes földrészletre e törvény rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet területnagysága meghaladja a halastóként nyilvántartott alrészlet nagyságát.”

### **71. §**

(1) A Földforgalmi tv. 5. §-a a következő 5a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„5a. erdőnek minősülő föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, valamint az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület;”

(2) A Földforgalmi tv. 5. § 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E törvény alkalmazásában)

„10. helyben lakó szomszéd:

- a) aki helyben lakó és a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy
- b) akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, mely szomszédos az adás-vételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a tulajdonában vagy használatában lévő, a lakóhelye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adás-vételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;”

(3) A Földforgalmi tv. 5. § 19. pontja a következő c) ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában

mezőgazdasági termelőszervezet: a mezőgazdasági igazgatási szerv által e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételek alapján nyilvántartásba vett, tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,)

„c) amely nemzeti park igazgatóságának minősül;”

(4) A Földforgalmi tv. 5. §-a a következő 25a. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„25a. társult erdőgazdálkodás: a föld használati jogosultságának erdőbirtokossági társulat részére történő átengedése;”

## 72. §

A Földforgalmi törvény 6. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdése szerinti törvényes örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az is, ha a végintézkedés szerinti örökös – feltételezve a végintézkedés hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését – törvényes örökössé válhat.”

## 73. §

A Földforgalmi tv. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „8. §

(1) A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

(2) A föld tulajdonjogát érintő más jogügylet alatt a vételi-, az eladási-, az elővásárlási-, valamint a visszavásárlási jog – szerződéssel történő – alapítását és az ezekkel kapcsolatos joggyakorlás érdekében megtett egyoldalú nyilatkozatokat kell érteni (ide nem értve az elővásárlási jog gyakorlását). Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok alatt a bejegyzési engedélyt, valamint az ügyleti meghatalmazást kell érteni.”

#### **74. §**

A Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A föld tulajdonjogát)

„c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából”

(szerezheti meg.)

#### **75. §**

A Földforgalmi tv. 12. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A föld tulajdonjogát tartás és életjáradék jogcímén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni azzal, hogy az állam csak életjáradéki jogviszonyt létesíthet.

(4) A föld tulajdonjogát bizalmi vagyonkezelési szerződés útján nem lehet megszerezni.”

#### **76. §**

A Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(A föld más célra hasznosítható a következő célokból:)

„i) állandó jellegű növényház létesítése.”

#### **77. §**

A Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”

#### **78. §**

A Földforgalmi tv. a következő 14/A. §-sal egészül ki:

#### **„14/A. §**

A szerző fél tekintetében a 13-15. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek tartalmaznia kell.”

#### **79. §**

A Földforgalmi törvény 16. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:



„(8) Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. mellékletében szereplő 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetre a (2) és (3) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.”

#### **80. §**

A Földforgalmi tv. 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„17. §**

(1) 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 vagyonszövetség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő, illetve
- d) föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett

föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

(2) A törvényes öröklés útján – ideértve a 6. § (3) bekezdése szerinti esetkört is – megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.”

#### **81. §**

A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.”

#### **82. §**

(1) A Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint az elővásárlási

jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársa használta.”

(2) A Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy.”

(3) A Földforgalmi tv. 19. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Egy elfogadó jognyilatkozatban több elővásárlásra jogosult közösen is gyakorolhatja e jogosultságát. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjének megállapítása során az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak ranghelyének meghatározásakor azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki közülük a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll.”

### 83. §

A Földforgalmi tv. 20. §-a a következő f) és g) ponttal egészül ki:

(Elővásárlási jog nem áll fenn)

„f) az állam szerzése,

g) a részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés”  
(esetén.)

### 84. §

(1) A Földforgalmi tv. 21. § (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

(2) Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti

Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határnápig nem nyilatkozik.”

(2) A Földforgalmi tv. 21. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti időtartamon belül és e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.”

(3) A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.”

(4) A Földforgalmi tv. 21. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a 18. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából, vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.”

## 85. §

(1) A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

- a) az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,
- b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú

nyilatkozatait, vagy

c) az adásvételi szerződésben a vevő által a Fétv. 13. § (3) bekezdése szerint tett nyilatkozatból nem állapítható meg az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

d) az elfogadó jognyilatkozat

da) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

db) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

dc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

dd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait.”

(2) A Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével – az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adás-vételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.”

#### 86. §

A Földforgalmi tv. a következő 28/A. §-sal egészül ki:

#### „28/A. §

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.”

#### 87. §

(1) A Földforgalmi tv. 8. alcím címe helyébe a következő alcím cím lép:

**„8. Hatósági jóváhagyása az adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek, az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzésnek, valamint a 67/A. § alapján vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzésnek”**

(2) A Földforgalmi tv. 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „31. §

A hatósági jóváhagyáshoz kötött, adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet, az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés, valamint a 67/A. § alapján vételi jog érvényesítésével történő tulajdonszerzés esetén a 23-30. § rendelkezéseit a 32-35/A. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

#### **88. §**

A Földforgalmi tv. 34. §-a a következő (4)-(5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, és a föld törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül, akkor az örököst kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összege az ingatlan értékbecslésében megállapított érték, melyből le kell vonni az államot mint örököst terhelő hagyatéki tartozások összegét. Az értékbecslés elkészítéséről és a kártalanítás megfizetéséről a tulajdonosi joggyakorló gondoskodik a tulajdonszerzést követő 60 napon belül.

(5) A (4) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatóak, ha az állam tulajdonszerzése azért következett be, mert a törvényes örökös az örökséget visszautasította.”

#### **89. §**

A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása)

„g) a telekalakítás keretében történő tulajdonszerzéshez, ha egy vagy több, önálló helyrajzi számú földet érintő telekalakítás következtében a tulajdonosok tulajdoni hányadát képező földterület nagysága az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot nem haladja meg.”

#### **90. §**

(1) Földforgalmi tv. 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Semmis a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának (a továbbiakban együtt: haszonélvezeti jog) szerződéssel vagy végintézkedéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés vagy végintézkedés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot. A közeli hozzátartozók között szerződéssel vagy végintézkedéssel alapított haszonélvezeti jog esetében a II. fejezetnek a tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezéseit e Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

(2) A Földforgalmi tv. 37. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés, illetve végintézkedés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.”

(3) A Földforgalmi tv. 37. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) E fejezet rendelkezéseit a föld tulajdonjogának a haszonélvezeti jog fenntartásával történő

átruházása esetén a fenntartott haszonélvezeti jog vonatkozásában – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – nem kell alkalmazni.”

#### **91. §**

A Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott módon és mértékben az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, szívésségi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat, valamint erdőnek minősülő föld esetében a Fétv-ben meghatározott jogcímen engedheti át.”

#### **92. §**

A Földforgalmi tv. a következő 42/A. §-sal egészül ki:

#### **„42/A. §**

A szerző fél tekintetében a 42. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésnek kell tartalmaznia.”

#### **93. §**

A Földforgalmi tv. 46. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható. E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.”

#### **94. §**

(1) A Földforgalmi tv. 47. §-a a következő (2a)-(2c) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A földön az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény 13. § (4) bekezdés a) pontja alapján, valamint az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény hatálybalépését megelőzően megkötött megbízási szerződés alapján a volt erdőgazdálkodót a 45. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog illeti meg, ha az (1) bekezdésben és a 45. § (1) bekezdésének a), b) vagy c) pontjában meghatározott feltételek fennállnak. A volt erdőgazdálkodó esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérlet föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet az erdőgazdálkodó legalább 3 éven keresztül a megbízási szerződés alapján használt.

(2b) Az (1), a (2) vagy a (2a) bekezdés szerinti feltétel teljesülését a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás adatai szerint kell megállapítani. Olyan föld esetében, amely vonatkozásában a használatnak a földhasználati nyilvántartásban vagy az erdőgazdálkodói

nyilvántartásban történő feltüntetése nem lehetséges, a volt hasznóbérlő alatt azt kell érteni, aki vagy amely szerződéssel igazolja, hogy az (1), a (2) vagy a (2a) bekezdés szerinti feltételnek megfelel.

(2c) Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet az előhasznóbérlési jogával élni kívánó természetes személy házastársa használta az (1)-(2a) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.”

(2) A Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Több föld egybefoglalt hasznóbér ellenében történő hasznóbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy.”

(3) A Földforgalmi tv. 47. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az olyan föld hasznóbérbe adása esetén, amely földrészleten belül erdőnek minősülő és erdőnek nem minősülő alrészlet is található, a 45. § szerinti előhasznóbérlési jog abban az esetben áll fenn, ha az erdőnek minősülő föld területnagysága meghaladja az erdőnek nem minősülő föld területnagyságát.”

## 95. §

(1) A Földforgalmi tv. 49. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A föld hasznóbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a hasznóbérbeadó által elfogadott hasznóbérlési ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: hasznóbérlési szerződés) kell foglalni, és azt a hasznóbérbeadónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhasznóbérlési jog jogosultjaival hirdetményi úton történő közlés érdekében.

(2) A hasznóbérlési szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a hasznóbérlési szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a hasznóbérbeadó és a hasznóbérlő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A hasznóbérlési szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) Az előhasznóbérlési jog jogosultja a közlést kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a hasznóbérlési szerződésre elfogadó, vagy az előhasznóbérlési jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a hasznóbérlési szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az előhasznóbérlési jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhasznóbérlésre jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik.

(4) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 42. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is. A 46. § (3) bekezdésében meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 46. § (3) bekezdés melyik pontjában (alpontjában) meghatározott célból gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat.”

(2) A Földforgalmi tv. 49. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki.

„(4a) A más törvény alapján előhaszonbérletre jogosult is a (3) bekezdés szerinti időtartamon belül és e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.”

## 96. §

A Földforgalmi tv. 51. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által az - 50. §-ban foglaltak figyelembevételével - részére megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

- a) a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,
- b) a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a haszonbérletnek a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy
- c) a haszonbérleti szerződésben a haszonbérlető által a Fétv. 48. § (2) bekezdése szerint tett nyilatkozatból nem állapítható meg az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
- d) az elfogadó jognyilatkozat
  - da) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
  - db) nem az előhaszonbérletre jogosulttól származik,
  - dc) az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
  - dd) az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem tartalmazza az előhaszonbérletre jogosultnak a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait.”



## **97. §**

A Földforgalmi tv. a következő 53/A. §-sal egészül ki:

### **„53/A. §**

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérelő és a vele azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelővel hagyja jóvá a szerződést.”

## **98. §**

A Földforgalmi tv. 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Több föld használatának valamely földhasználati jogcímen történő átengedéséről szóló szerződést akkor lehet jóváhagyni, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy.”

## **99. §**

A Földforgalmi tv. 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„61. §**

Ha hatósági jóváhagyáshoz nem kötött szerződés alapján kérik a tulajdonjognak, valamint a haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, illetve a földhasználatnak a földhasználati nyilvántartásba vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartásba vételét, és a szerződés az e törvény szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütközik, az ingatlanügyi hatóság vagy az erdészeti hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.”

## **100. §**

A Földforgalmi tv. 64. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„64. §**

(1) Ha a 63. §-ban foglalt bírság kiszabása ellenére a kötelezett – ide nem értve a 67/A. § (1) bekezdésében meghatározott földtulajdonost – 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével – a 65. §-ban meghatározottak szerint intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról.

(2) Az (1) bekezdésében megállapított időtartam kezdetét attól a naptól kell számítani, amely napon a kötelezettel szemben a bírság kiszabásáról szóló határozat véglegessé vált.

(3) A föld kényszerhasznosításba adásáról szóló intézkedés megtételének nem akadályozza az, hogy a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének egyébként eleget tett, feltéve, hogy az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak.”

## 101. §

A Földforgalmi tv. 72. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg)

„j) a föld tulajdonjogának a 67/A. § alapján vételi jog gyakorlása útján történő megszerzésének szabályait.”

## 102. §

A Földforgalmi tv. a következő 76. és 77. §-sal egészül ki:

### „76. §

E törvénynek a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított 12. § (3) bekezdését a Módtv. hatálybalépése napján, vagy azt követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban és ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni. Ha a Módtv. hatálybalépése napján folyamatban lévő hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a szerződés jóváhagyásra kerül, az érintett szerződés alapján indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltaktól eltérően – a Módtv. hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

### 77. §

A Módtv.-vel megállapított 34. § (4) bekezdésében foglalt kártalanítási összeg megilleti azt a személyt is, aki a Módtv. hatályba lépését megelőzően bekövetkezett öröklés tekintetében az e törvény szerinti szerzőképesség hiánya miatt az örökségtől elesett, és az öröklessel érintett földrészlet az állam tulajdonába került.”

## 103. §

A Földforgalmi tv.

- a) 2. § (3) bekezdésében, 44. § (2) bekezdésében, 51. § (5) bekezdésében és 53. § (1) bekezdés f) pontjában a „szóló” szövegrész helyébe a „szóló 2009. évi XXXVII.”,
- b) 5. § 8. pontjában az „annak olyan házastársa” szövegrész helyébe az „annak házastársa” szöveg, a „testvére, ahol a gyermekén” szövegrész helyébe a „testvére; a gyermekén”,
- c) 6. § (2) bekezdésében a „törvényes örökléssel, a kisajátítással” szövegrész helyébe a „törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással”,
- d) 13. § (1) bekezdésben a „szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja” szövegrész helyébe a „szerződésben vállalja”,
- e) 13. § (2) bekezdés b) pontjában a „folytat” szövegrész helyébe a „folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja”,
- f) 16. § (3) bekezdésében a „szóló törvényben” szövegrész helyébe a „szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.)”,
- g) 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „nyilvántartásba vett” szövegrész helyébe az

„engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett”,

h) 18. § (2) bekezdés b) pontjában az „a földműves,” szövegrész helyébe az „a földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és”,

i) 21. § (4) bekezdésében a „földalapkezelő szervezetet – személyazonosságát” szövegrész helyébe a „földalapkezelő szervezetet és az önkormányzatot – személyazonosságát”,

j) 27. § (3) bekezdésében a „megtagadhatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha álláspontja szerint fennállnak a 24. § (2) bekezdésben meghatározottak szerinti körülmények” szövegrész helyébe a „a 24. § (3) bekezdésében meghatározott körülmények figyelembe vétele alapján megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását”;

k) 35. § (3) bekezdésében a „13–15. §-ban foglalt esetekben, az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő nyilatkozatokat” szövegrész helyébe a „13-15. §-ban foglalt esetekben, teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt nyilatkozatokat”,

l) 38. § (2), (3) és (4) bekezdésében az „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény” szövegrész helyébe az „a Fétv.”,

m) 40. § (1) bekezdésében a „(2)-(5) bekezdésben” szövegrész helyébe a „(2)-(6) bekezdésben”,

n) 42. § (1) bekezdésében a „40. § (2)-(5) bekezdésében” szövegrész helyébe a „40. § (2)-(6) bekezdésében”, továbbá a „szerződésben (a továbbiakban együtt: földhasználati szerződés), illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja” szövegrész helyébe a „szerződésben (a továbbiakban együtt: földhasználati szerződés) vállalja”,

o) 42. § (2) bekezdés b) pontjában a „folytat” szövegrész helyébe a „folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja”,

p) 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „nyilvántartásba vett” szövegrész helyébe az „engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett”,

q) 47. § (1) bekezdésében a „haszonbérleti ajánlat tárgyát” szövegrész helyébe a „haszonbérleti szerződés tárgyát” szöveg, a „haszonbérleti ajánlat közlését” szövegrész helyébe a „haszonbérleti szerződés közlését”,

r) 47. § (1) és (2) bekezdésében a „45. § (1) bekezdés a) pontja” szövegrész helyébe a „45. § (1) bekezdése”,

s) 48. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében az „E törvény szerinti előhaszonbérleti jog” szövegrész helyébe az „Előhaszonbérleti jog”,

t) 53. § (1) bekezdés d) pont da) alpontjában a „szerződés, és a 42. §-ban” szövegrész helyébe a „szerződésben”,

u) 53. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontjában a „belül – jogerősen földvédelmi” szövegrész helyébe a „belül – véglegesen földvédelmi”,

v) 65. § (1) bekezdés a) pontjában és 67. § (3) bekezdésében az „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben” szövegrész helyébe az „a Fétv-ben.”,

w) 72. § h) pontjában a „felszámolási” szövegrész helyébe a „felszámolási, önkormányzati

adósságrendezési”  
szöveg lép.

#### 104. §

Hatályát veszti a Földforgalmi tv.

- a) 2. § (3) bekezdésében az „(a továbbiakban együtt: erdőnek minősülő föld)” szövegrész;
- b) 14. § (1) bekezdésében az „, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan” szövegrész;
- c) 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „tejhasznú” szövegrész;
- d) 23. § (5) és (6) bekezdése;
- e) a 27. § (4) bekezdésében a „(2) bekezdés b) pont ba) alpontjának, valamint a” szövegrész;
- f) 35.§ (6) bekezdésében az „a végrehajtó, illetve” szövegrész;
- g) 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „tejhasznú” szövegrész;
- h) 59. § (1) bekezdés c) pontjában a „földműves” szövegrész;
- i) 62. § (2) bekezdés d) pontja;
- j) 67. § (1) bekezdésében az „A kényszerhasznosítás a tulajdonjogot nem érinti.” szövegrész.

#### **16. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosítása**

#### 105. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltak igazolására az állattartó telep üzemeltetőjének kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv hatósági bizonyítványban igazolja a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszám alapján megállapított állategységet.”

#### 106. §

A Fétv. 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a vevő maga is elővásárlási joggal rendelkezik és az adásvételi szerződésben nem nyilatkozik a részére szerződésben meghatározott elővásárlási jogról vagy törvényen fennálló elővásárlási joga esetében arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló elővásárlásra jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat.”

#### 107. §

A Fétv. 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal a Földforgalmi törvény 21. § (1)

bekezdésében meghatározott módon történő közlése során a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie. Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat.”

#### **108. §**

A Fétv. 29. § (1) bekezdése a következő k) és l) ponttal egészül ki:

(A jogügylet hatósági jóváhagyása iránti eljárásban, az e feladatkörébe tartozó ügy elbírálása, ellenőrzése érdekében a mezőgazdasági igazgatási szerv részére)

„k) a takarmány-vállalkozásokról vezetett nyilvántartásban szereplő adatokat,

l) a vetőmag-előállítókról vezetett nyilvántartásban szereplő adatokat.”

(díjmentesen kell szolgáltatni, függetlenül az egyes nyilvántartásokra vonatkozó adatszolgáltatási formáktól, módoktól.)

#### **109. §**

A Fétv. a következő 36. §-al egészül ki:

#### **„36. §**

Ha a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.”

#### **110. §**

A Fétv. VII. Fejezete a következő 8/A. alcímmel egészül ki:

**„8/A. A föld tulajdonjogának a Földforgalmi törvény 67/A. §-a alapján vételi jog érvényesítésével történő megszerzésének hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárás különös eljárási szabályai**

#### **39/A. §**

(1) A föld tulajdonjogának a Földforgalmi törvény 67/A. §-a alapján vételi jog érvényesítésével történő megszerzésének jóváhagyására vonatkozó eljárásban a 27-39. §-ban foglaltakat a (2)-(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A föld tulajdonjogának a Földforgalmi törvény 67/A. §-a alapján vételi jog érvényesítésével történő megszerzésének jóváhagyására vonatkozó eljárást a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból indítja meg a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezését követő napon.

(3) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell a Földforgalmi törvény 13-15. §-ában foglalt nyilatkozatokat. A vételi jog jogosultjának adatai tekintetében a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat.

(4) A jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal.

(5) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárásban a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, valamint a vételi jog jogosultjának a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát kell tekinteni. A bejegyzett tulajdonos bejegyzéshez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata pótolja.”

### **111. §**

A Fétv. 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a haszonbérelő maga is előhaszonbérleti joggal rendelkezik és a haszonbérleti szerződésben nem nyilatkozik arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló előhaszonbérletre jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat.”

### **112. §**

A Fétv. 53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződésnek az előhaszonbérletre jogosultakkal a Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdésében meghatározott módon történő közlése során a szerződést három eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes jegyzőhöz. A haszonbérleti szerződéshez csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot igazoló okiratokat.”

### **113. §**

A Fétv. 68. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szívességi földhasználat megszűnik)

„d) a szerződő felek közötti közeli hozzátartozói viszony bármilyen okból történő megszűnésével, e tényhelyzet beálltát követő 30. napon.”

### **114. §**

A Fétv. a következő IX/A. Fejezettel egészül ki:

#### **„IX/A. Fejezet**

#### **ERDŐ HASZNÁLATÁNAK SAJÁTOS SZABÁLYAI**

#### **20/A. Erdő saját jogú használata**

## **68/A. §**

- (1) Osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet tulajdonosai a földrészlet teljes területén vagy a használati megállapodásban meghatározott részén történő erdőgazdálkodás céljából polgári jogi társaságot hozhatnak létre.
- (2) Nem minősül vagyoni hozzájárulásnak a tag tulajdonában álló föld vagy ahhoz kapcsolódó jog rendelkezésre bocsátása.
- (3) Az ügyek vitelére és a képviseletre csak a tagok által maguk közül választott erdőgazda jogosult.
- (4) Az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőgazdát jegyzi be.
- (5) A polgári jogi társasági szerződés megszűnik
  - a) a tag halála vagy megszűnése,
  - b) bármelyik tag kizárása,
  - c) bármely tag tulajdonjogának megszűnéseesetén
- (6) Az e §-ban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **20/B. Erdő használata átengedésének közös szabályai**

### **68/B. §**

- (1) Erdőnek minősülő föld használatára, továbbá erdő telepítése céljából erdőnek nem minősülő föld használati jogosultságának megszerzésére erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés, erdőgazdálkodási integrációs szerződés vagy erdőkezelési szerződés köthető.
- (2) Ha a földrészleten belül 1 hektár terület nagyságot meghaladó erdőnek minősülő terület található, akkor ezen terület használati jogosultságát csak külön szerződéssel és az (1) bekezdés szerinti jogcímen lehet átengedni.
- (3) Ha a földrészleten belül 1 hektár terület nagyságot meg nem haladó erdőnek minősülő terület és erdőtől eltérő művelési ágú más terület is található, a teljes földrészletet erdőnek kell tekinteni, ha az erdőnek minősülő terület nagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek együttes nagyságát.

## **20/C. Erdőgazdálkodási haszonbérlet**

### **68/C. §**

- (1) Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésre a mezőgazdasági hasznosítású földek haszonbérletére vonatkozó szabályokat az e §-ban foglalt eltéréssel kell alkalmazni.
- (2) Erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és az

erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet.

(3) A 71. § (1a) bekezdésében foglalt esetben a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján - a 72. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazásával - számított kétharmados döntése szükséges.

(4) Ha a felek másként nem állapodnak meg az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződéssel a hasznok szedésének joga kizárólag a növedék mértékéig terjed.

(5) A haszonbérő akkor végezhet véghasználatot, ha a szerződésben a felek erről kifejezetten megállapodtak és a haszonbérő kötelezettséget vállalt az erdőfelújításra vagy biztosítékot nyújtott az erdőfelújítás költségeire. A biztosíték másra nem használható fel és azt illeti, aki az erdőfelújítást elvégezte.

(6) Ha egyéb nem tervezett külső okból erdőfelújítási kötelezettség keletkezik és ezzel összefüggésben a haszonbérő fakitermelést végez, akkor a haszonbérőnek kötelezettséget kell vállalnia az erdőfelújításra vagy biztosítékot kell nyújtania az erdőfelújítás költségeire. A biztosíték másra nem használható fel és azt illeti, aki az erdőfelújítást elvégezte.

(7) A szerződő felek

- a) a haszonbérleti díjfizetési időszakként egy évnél hosszabb időszakot is meghatározhatnak,
- b) a haszonbérleti díjfizetési időszakra járó haszonbér megfizetésére a haszonbérleti díjfizetési időszak lejártát megelőző időpontot, illetve előlegfizetést is kiköthetnek.

(8) Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben meg kell határozni az erdővagyonnak a szerződés időtartama lejáratkori elvárt értékét és az értékszámítás módszertanát. A szerződésnek az időtartama lejártán kívüli bármilyen okból történő megszűnésekor az erdővagyonnak a szerződés időtartama lejáratkori elvárt értékének és a szerződés megszűnésekor fennálló értékének nettó jelenértéke

- a) negatív különbözetéből számított csökkenés értékét a haszonbérőnek a tulajdonos részére,
- b) pozitív különbözetéből számított gyarapodás értékét – ha a felek kifejezetten így állapodnak meg – a tulajdonosnak a haszonbérő részére

meg kell térítenie.

(9) Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés lejártát követően az erdőt olyan állapotban kell visszaadni, hogy az erdőgazdálkodási tevékenység folytatható legyen.

## **20/D. Erdőgazdálkodási integráció**

### **68/D. §**

(1) Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés alapján az integrátor az előzetesen közzétett általános szerződési feltételeiben foglalt feltételek szerint vállalja az erdőgazdálkodásába tartozó



földek körébe bevonva és ezen kör összehangolt érdekei alapján az adott önálló erdőgazdálkodási egység területén saját nevében az erdőgazdálkodói feladatok ellátását és az erdei haszonvételek szedésének gyakorlását és a tulajdonos részére járadékot fizet.

(2) Ha a felek másként nem rendelkeznek, a járadék mértékét az integrátor erdőgazdálkodási körébe tartozó területeknek a szerződéses időszakra vonatkozó erdőgazdálkodás eredménye alapján és költségei figyelembe vételével kell időarányosan meghatározni. A tulajdonos jogosult a járadékot vagy annak egy részét természetben kérni.

(3) A tulajdonos külön megállapodás alapján térítés ellenében igényelheti az integrátortól általa meghatározott további erdőgazdálkodási tevékenységek elvégzését.

(4) Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés legalább tíz, legfeljebb ötven év határozott időre köthető.

(5) Erdőgazdálkodási integrációs szerződés írásban érvényes, azt az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet. A 71. § (1a) bekezdésében foglalt esetben a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján - a 72. § (5) bekezdésében foglalt alkalmazásával - számított kétharmados döntése szükséges.

(6) A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőgazdálkodási integrációs szerződést, ha az integrátor

- a) a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, a fenntartható erdőgazdálkodást, vagy
- b) járadékfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

(7) Az integrációs szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a faállománynak a szerződés hatálybalépésekor fennálló és a szerződés megszűnésekor fennálló nettó jelenértéke pozitív különbözetéből számított gyarapodás értékét a tulajdonosnak az integrátor részére azzal kell megtérítenie, hogy abból le kell vonni a (3) bekezdés szerint a tulajdonos által megfizetett összeg nettó jelenértékét.

## **20/E. Erdőkezelés**

### **68/E. §**

(1) Az önálló erdőgazdálkodási egység területét az érintett tulajdonos az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtására kiadott jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő, az erdészeti hatóság által erdőkezelőként nyilvántartott erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás (a továbbiakban: erdőkezelő) kezelésébe adása útján is hasznosíthatja.

(2) Az erdőkezelő a tulajdonos javára, de saját nevében eljárva, a tulajdonos egyéni érdekeit

figyelembe vevő erdőgazdálkodási tevékenységet folytat, amelynek során az erdei haszonvételeket az erdőkezelő gyakorolja és jogosult az erdő hasznai szedésére, továbbá köteles az erdőgazdálkodói ésszerűség követelményei szerint a kezelt erdőt az előre láthatóan fenyegető kockázatokkal szemben megóvni. Az erdőkezelőt tevékenységéért díj illeti meg, amely magában foglalja az erdőgazdálkodási tevékenység költségei mellett az erdőkezelő közreműködésének ellenértékét is.

(3) Erdőkezelési szerződés határozatlan időre is köthető.

(4) Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységeket a tulajdonos közreműködésével és egyetértésével határozza meg, amelynek végrehajtásában a tulajdonos közreműködhet.

(5) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodásból eredő bevételeket a tulajdonos javára eljárva az erdőkezelő szedi be, amelyből a díj levonását követően keletkező jövedelmet a tulajdonos részére megfizeti. A kezelt erdő az erdőkezelő saját vagyontól és az általa kezelt más erdőtől elkülönült vagyont képez, amelyet az erdőkezelő köteles külön nyilvántartani. A kezelt erdőre, valamint az erdőgazdálkodásból eredően beszedett bevételekre az erdőkezelő hitelezői és az erdőkezelő által kezelt más erdők hitelezői nem támaszthatnak igényt.

(6) A tárgyévet követő időszakban felmerülő erdőfelújítási kötelezettség költségeinek fedezetét a tulajdonos biztosítja az erdőkezelő számára, vagy a felek erre vonatkozó megállapodása alapján az erdőkezelő az (5) bekezdésben foglalt kifizetés során a felmerülő költségek fedezetéül szolgáló összeget visszatarthatja.

(7) A tulajdonos jogosult a részére járó jövedelmet vagy annak egy részét természetben kérni.

(8) Az erdőkezelő a tulajdonos kérésére a kezelt erdőről köteles tájékoztatást adni, amelynek ki kell terjednie a kezelt erdő tényleges és várható gyarapodására, értékére, továbbá a kezelt erdőt érintően felmerülő kötelezettségekre. Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységek bevételeiről és költségeiről, valamint a tulajdonost illető és részére kiadott jövedelemről legkésőbb az elszámolási időszakot követő év június 30-ig részletes beszámolót készít.

(9) Erdőkezelés esetén az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőkezelőt jegyzi be.

(10) Az erdőkezelésre irányuló szerződést írásba kell foglalni. Közös tulajdonban álló önálló erdőgazdálkodási egység esetén a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján - a 72. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazásával - számított többségének döntése szükséges.

(11) A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőkezelési szerződést, ha az erdőkezelő

- a) a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, a fenntartható erdőgazdálkodást,
- b) a (8) bekezdés szerinti tájékoztatási vagy számadási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy
- c) az erdőgazdálkodás jövedelmének az (5) bekezdés szerinti megfizetésének nem tesz eleget.

(12) Az erdőkezelési szerződés rendes felmondással 12 hónapos felmondási idővel szüntethető meg.”

## 115. §

A Fétv.

- a) 6. § (1) bekezdésében az „évenkénti átlagos állatsűrűség” szövegrész helyébe az „évenkénti átlagos állatlétszám”,
- b) 18/B. § (3) bekezdésében a „továbbá a birtokba lépéstől számított tíz évből legalább hat évben az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni” szövegrész helyébe a „továbbá a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni”,
- c) 29/A. § c) pontjában a „Földforgalmi törvény 24. § (4) bekezdése” szövegrész helyébe a „Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdése”,
- d) 55/B. § (1) bekezdésében az „elővásárlásra jogosultat” szövegrész helyébe az „előhaszonbérletre jogosultat”,
- e) 55/B. § (2) bekezdésében az „a haszonbérlet időtartamának legalább kétharmad ideje alatt az előhaszonbérleti joggal érintett föld teljes területén saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni” szövegrész helyébe az „a haszonbérlet időtartama alatt a haszonbérleti szerződés hatályba lépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az előhaszonbérleti joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni”,
- f) 69. § (2) bekezdésében, és 82. § nyitó szövegrészében, valamint b) és c) pontjában a „szóló” szövegrész helyébe „szóló 2009. évi XXXVII.”,
- g) 71. § (1a) bekezdésében a „személy” szövegrész helyébe a „harmadik személy”,
- h) 71. § (5) bekezdésében és a 72. § (3) bekezdésének g) pontjában a „30 napnál” szövegrész helyébe a „60 napnál”,
- i) 90. §-ában a „64. § (1) bekezdését” szövegrész helyébe a „64. §-ában foglaltakat”,
- j) 103. § b) pontjában a „természetes személy személyazonosító adatait” szövegrész helyébe a „természetes személy nevét, lakcímét”

szöveg lép.

## 116. §

Hatályát veszti a Fétv.

- a) 8. §-a;
- b) 10. §-a;
- c) 13. § (4) bekezdése;
- d) 17. § (2) és (3) bekezdése;

e) 20. §-a;

f) 54. §-a.

## Általános indokolás

A törvényjavaslat célja a több mint 20 éve lezáratlan részarány-földkiadási eljárások lezárása mellett számos, a gyakorlati jogalkalmazásból eredő módosítás megvalósítása.

A sikeres birtokpolitika egyik alapvető feltétele a tiszta és egyértelmű tulajdonviszonyok megléte. Ezért a törvényjavaslat megszünteti a tulajdonjogilag rendezetlen jogállású földrésztleteket azáltal, hogy a több mint két évtizede tartó földkiadási folyamat lezárásaként az érintett részarány-tulajdonosok megfelelő pénzbeli kártalanításával a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló, és eddig magántulajdonba nem került ingatlanok felett az állam szerez tulajdont. A törvényjavaslatban foglalt szabályozással rövid időn belül alatt a teljes részarány-földkiadási folyamat lezárható, így nyugvópontra jutna egy olyan folyamat, mely a jelenlegi jogi szabályozás fenntartásával, különös tekintettel a védett és védelemre tervezett területekre, még hosszú évekig eltartana.

A fentiekén túl a törvényjavaslat 14 törvényt is módosít, amelyek egy része szükségképpen összefügg az új törvény tervezett rendelkezéseivel, de emellett a Nemzeti Földalapba tartozó földek hatékonyabb hasznosítására és a földforgalmi szabályozásnak az egyszerűsítésére irányuló módosító rendelkezéseket is tartalmaz a magyar agrárium szinte valamennyi szereplőjét érintve.

A módosítással érintett törvények:

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény (Kpt.);

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (Ámt.);

A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Fkbt.);

A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. törvény (Vsz.);

A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadásatról szóló 1996. évi LV. törvény (Vtv.);

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvt.);

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.);

A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény;

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény

(Evt.);

A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény;

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.);

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.);

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.);

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

## Részletes indokolás

### 1. §

A termelő szövetkezeti (tsz.) földhasználati jog a gyakorlatban még létező, de ténylegesen, a különböző jogszabályokban szabályozott módon megszűnő intézménynek tekinthető.

A mezőgazdasági tsz. közös földhasználat azt jelentette, hogy a földhasználat jogosultját *bizonyos körben* a rendelkezés joga is megillette (pl. üzemen belüli és üzemek közötti földcsere, vagy részt vehetett részleges földrendezésben).

A szövetkezeti földhasználati jog azonban sosem jelentett tulajdonjogot. A – tsz. és a szakszövetkezeti tagoknak a korabeli törvényi előírásokon alapuló kötelező földbevitelén nyugvó – szövetkezeti földhasználat alapján a bevitt földek felett szövetkezet sohasem nyert tulajdonjogot, ezen földeket csak a használatába kapta. Megjegyzendő, hogy a tagot a használatért évi földjáradék illette meg, melynek mértékét szigorú keretek közé szorítva határozták meg. Ezért a szövetkezeti földhasználati jog úgynevezett visszterhes földhasználati cím volt.

Tény, hogy a mezőgazdasági tsz-ek földtulajdon szerzése csak 1967-ben vált jogilag lehetővé. Ekkor jelent meg a társadalmi tulajdon csoportszintű formája, a szövetkezeti tulajdon, a termőföldtulajdon körében. Ezt a megváltás jogintézménye szolgálta. A megváltás lényege abban állt, hogy a mezőgazdasági tsz. közös használatába került föld tulajdonjoga kizárólag a szövetkezeti tagok, illetve a szövetkezeti tag és a szövetkezet között mozoghatott.

Abból a szempontból is vegyes volt a szövetkezeti közös földhasználat tulajdoni alapja, hogy a szövetkezetek mindvégig használtak állami tulajdonban álló földeket, sőt 1967. évet követően egy ideig azok tulajdonjogát is megszerezhették.

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (a továbbiakban: Ámt.) 3. § (1) bekezdése értelmében a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépésekor működő szövetkezetnek az 1991. december 31-i mérleg szerint, a részjegytőkével és a termőfölddel csökkentett vagyonát e törvény rendelkezései és a közgyűlés határozatai szerint fel kellett osztani (vagyonnevesítés), és erről az érdekelteket értesítenie kellett. A szövetkezeti vagyon átalakítása tehát összekapcsolódott a földprivatizációs folyamattal (kárptótlás, részarány-földkiadás).

Az ingatlan-nyilvántartásban az a földrészlet szerepel még jelenleg is szövetkezeti földhasználati jog alatt, amely tekintetében a földprivatizáció még nem zajlott le, és a szövetkezet azt nem vagyonnevesítette.

A törvényjavaslat úgy kívánja rendezni a tsz. földhasználati jog alatt álló, és az elmúlt 15 éve alatt magántulajdonba nem került földrészletek tulajdoni helyzetét, hogy a részarány jogosultak pénzbeli kompenzációja fejében kimondja, miszerint ezek a földrészletek 2021. január 1-jével a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerülnek – a közérdekű használati jogok és a jogi jellegként bejegyzett tények kivételével – tehermentesen.

A fentiekől eltérően nem kerül állami tulajdonba az a földrészlet, amelyet

1. az Fkbt. alapján 2021. január 1-jéig a részarány-földkiadást végző mezőgazdasági igazgatási szerv

a) földkiadási határozattal kérelemre induló eljárásban már tulajdonba adott, de a jogosult tulajdonjoga még nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy

b) nyilvános sorsolás útján történő tulajdonba adás céljából sorsolási hirdetményben már közzétett.

2. a kárptótlási célú árverezés érdekében a kárptótlási hatóság meghirdetett.

Ezen folyamatban lévő eljárások olyanok, amelyek esetében nem indokolt az állami tulajdonba vétel. Az 1. pont a) alpontja szerinti esetben az érintett részarány-tulajdonosok már hatósági határozattal megkapták a földtulajdonukat, csak a határozat véglegessé válása előtt vagy azt követően még nem került a tulajdonjoguk a határozat alapján az az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre. Az 1. pont b) alpontja szerinti eset az, amikor az Fkbt. 5. §-a szerinti kérelmezők hozzájutottak a földtulajdonokhoz, és a korabeli kérelemmel nem rendelkező többi részarány-tulajdonos tulajdonjogának földhöz rendelése céljából már a sorsolási hirdetmény közzétételre került. A sorsolás követően, annak eredményét a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatba foglalja, ami a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését szolgálja.

A 2. esetben – az 1. pont b) alpontja szerinti esethez hasonlóan – a kárptótlási célú árverési hirdetményben közzétett földrészletek sem kerülnek a törvény erejénél fogva állami tulajdonba.

Ezekben az esetekben a részarány-földkiadási eljárást az Fkbt-nek az e törvény hatályba lépésekor hatályos rendelkezései szerint kell befejezni.

A törvényjavaslat ezzel egyidejűleg rendelkezik e változásoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről is úgy, hogy arra az ingatlanügyi hatóság részéről erre hivatalból kerülne sor.

Mivel az állam tulajdonjoga keletkezéséről, valamint egyes jogok és tények megszűnéséről e törvény rendelkezik, a bejegyzéshez és a törléshez okiratra sem lesz szükség.

A megszűnő jogokról és tényekről, valamint ezek törléséről szóló rendelkezés azt szolgálja, hogy az állam a közérdekből feljegyzett jogokon és tényeken kívül tehermentes tulajdonjogot szerezzen. Miután a tsz. földhasználati jogban álló földrészek a fentiekén kívül egyéb joggal és ténnyel nem voltak (nem lehettek volna) terhelhetők, hiszen ezen földrészek nem képezték a termelőszövetkezet tulajdonját, így ezen jogok és tények jogosultjainak kártalanítására vonatkozóan nincs rendelkezés.

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (NFK) az e törvény alapján az állam tulajdonába vagy a Nemzeti Földalapba kerülő földrészlet hasznosításáról az Nfatv. rendelkezései szerint köteles gondoskodni. Megjegyzendő, hogy a szövetkezetet vagy annak jogutódját nem illette meg a tsz. földhasználati jog alapján olyan jog, amely szerint érvényesen a használati jogosultságot harmadik személynek átengedő olyan szerződést kössön, ami a jelenleg is hatályban van, azonban a földnek az NFK általi hasznosításáig indokolt, hogy a hasznosítási kötelezettség teljesítése érdekében a tsz. földhasználati jog jogosultjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szövetkezet, illetve annak jogutódja, mint használatba adó által kötött használati jogosultságról rendelkező szerződések hatályban maradhassanak. Az Nfatv. 18. § (1) bekezdése szerinti hasznosításra irányuló szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb 2022. december 31-én azonban ezen használati jogosultságot biztosító szerződések megszűnnek. Abban az esetben ha a földet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szövetkezet vagy annak jogutódja maga használja, a használatot az Nfatv. 18. § (1) bekezdése szerinti hasznosításra irányuló szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb 2022. december 31-ig köteles megszüntetni.

## 2. §

A törvényjavaslat megszünteti a már csak ingatlan-nyilvántartásban szereplő, de az anyagi jogi szabályozásban már közel húsz éve nem létező kezelői jogot.

## 3. §

A törvényjavaslat ezen rendelkezése a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) rendelkezéseivel összhangban meghatározza, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnek az állami tulajdonban kerülő földrészek tekintetében hogyan kell eljárni.

## 4-6. §



Az ingatlan-nyilvántartásban tsz. földhasználati jog alatt álló földrészletek várományosai a részarány-tulajdonosok. A törvényjavaslat szerint azonban ezen személyeket megillető, a tsz. különlapon szereplő AK értéknek (azaz a részarány-tulajdonnak) megfelelő AK értékű föld tulajdonjogát már földkiadási eljárás keretében nem szerezhették meg, a tulajdoni igényük pénzüsszegben – kártalanítással – kerülne kielégítésre. A kártalanítás összege az AK értékben kifejezett részarány-tulajdon mennyisége alapján kerül megállapításra 50.000 Ft/AK érték alapján.

A kártalanítás megfizetése nem történik automatikusan, hivatalból, hiszen a részarány-tulajdon nyilvántartására szolgáló, manuálisan vezetett tsz. különlapokon szereplő jogosulti adatok adott esetben már elavultak, esetleg hiányosak, ha a jogosult vagy jogutódja nem jelentette be az adatainak változását. Ezért a kártalanítás iránti kérelmet a kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkezőnek kell benyújtania az ingatlanügyi hatósághoz.

Az ingatlanügyi hatóság dönt a kártalanítás iránti kérelem elbírálásáról és intézkedik a kártalanítás összegének kifizetéséről. A kártalanításról szóló döntésben rendelkezni kell a kártalanított személy részarány-tulajdonának törléséről és a tsz. különlapjának megszüntetéséről, melyet az ingatlanügyi hatóság a kártalanításról szóló döntés véglegessé válásának napját követő 15 napon belül foganatosít. A kártalanításról szóló döntés ellen a fellebbezés biztosított. A kifizetésekre a kérelmek beérkezésének sorrendjében kerülne sor.

A törvényjavaslat egységesíti a kártalanítás mértékét azáltal, hogy a védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Vsz.) és az ezzel összefüggésben megállapított Fkbt. 12/C.§-a alapján, az ott meghatározott jogosultak számára is az e törvény szerinti kártalanítás összegét rendeli alkalmazni.

## 7. §

Elszámolási szabályt tartalmaz a az állami tulajdonba kerülő földön létesített felépítmények vonatkozásában. Ennek során a törvényjavaslat lehetőséget biztosít, hogy a beruházót a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által meghatározott ellenérték fejében vételi jog illesse meg, ha a föld megszerzésére nézve a Földforgalmi törvény rendelkezései alapján szerzőképességgel rendelkezik.

## 8. §

A törvényjavaslat megteremti a lehetőséget arra is, hogy az a személy, aki a tulajdonszerzési feltételeknek egyébként megfelel és az adott tsz. földhasználati jogállású földrészlet teljes területét részarány-tulajdonosként 2008. január 1-jétől szakadatlanul használja, úgy 2021. december 31-ig vételi jogot gyakorolhasson az adott földrészletre. Erre a vételi jogosultságra nem a részarány-tulajdona ellenében teremt lehetőséget a törvényjavaslat, hanem arra a tényre tekintettel, hogy e földet használóként több mint 10 éven át szakadatlanul birtokolta. Ettől függetlenül e személyt még megilleti a részarány-tulajdona ellenében a kártalanítás. Így a vételi jogának gyakorlása során a föld ellenértékeként a kártalanítás összege is szolgálhat.

## **9. §**

Felhatalmazó rendelkezés.

## **10. §**

Hatályba léptető rendelkezés.

## **11. §**

Átmeneti rendelkezés a folyamatban levő eljárások befejezésére vonatkozóan.

## **12. §**

Sarkalatossági záradék.

## **13-15. §**

A törvényjavaslat e rendelkezései az 1. alcímben foglaltakkal összefüggésben módosítják, illetve hatályon kívül helyezik a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény, az Ámt., és az Fkbt. egyes rendelkezéseit.

## **16. §**

A Vszt. elfogadását követő mintegy negyed évszázad tapasztalatai alapján vitán felül megállapítható, hogy a Vszt. elfogadásakor követett azon nézet, amely szerint egy terület védettségének fenntartása szempontjából az állami tulajdonnak megkülönböztető jelentősége lenne nem igazolódott be. Ezen hosszú idő alatt fennálló függő jogi helyzet (amely az érintett földek állami tulajdonba vételének csúszásából alakult ki) egy másik alkotmányos visszasságot okozott, nevezetesen az ilyen hosszú jogi bizonytalanság súlyosan sérti a tulajdonhoz való jogot, hiszen az állami tulajdonba vétel törvényben rögzített fenyegető veszélye nem teszi lehetővé a tulajdonjogból eredő lehetőségek teljes körű alkalmazását.

A magántulajdonba kerülés óta eltelt hosszú időre való tekintettel indokolatlan a tulajdoni viszonyokba való beavatkozás azokban az esetekben, ahol a védett természeti terület természetbeni állapota a magántulajdonba kerülés óta nem romlott, így joggal feltételezhető, hogy a védettségi szint fenntartása a magántulajdon keretei között is megvalósítható. A kisajátítás alóli mentesítés lehetősége a Vszt. hatályba lépése (1995. november 25.) óta adott, a Vszt. 4. §-ának a kiegészítése csak további pontosítást tartalmaz, és nem teszi kizárólagossá a kisajátítás alóli mentesítést. Vagyis a kisajátítás elvi lehetősége szakmai indokoltság esetén megmarad bármely, a Vszt. hatálya alá tartozó, már magántulajdonba került ingatlan kapcsán.

A Vszt. 9. §-ának a kiegészítése alapján a természetvédelemért felelős miniszter felhatalmazást kap arra, hogy rendeletben hirdesse ki a kisajátítás alól mentesített földrészletek helyrajzi számos listáját.

## 17-19. §

Magyarországon – ellentétben Európa más országaival – hosszú évtizedek óta kimagasló szakmai színvonalú vadgazdálkodási tevékenység folyik, amely a világhírű és egyben nemzeti kincsnek minősített magyar vadállomány és élőhelyének fenntartása révén nagyban hozzá tud járulni hazánk pozitív nemzetközi megítéléséhez is. A magyar vadállomány minőségének, genetikai értékeinek és a természetes élőhelyek sokszínűségének megőrzése, fenntartása és javítása az ágazati érdekek mellett, természetvédelmi célokat is szolgál. E kiemelt szakmai színvonalú munka hosszú távú fenntartása azonban nem lehetséges megfelelő háttér nélkül.

Az Nfatv. módosításával megállapított mintagazdaságok, mint a nemzeti agrárgazdaság zászlóshajói rendelkeznek a fenti célok eléréséhez szükséges anyagi és humán erőforrásokkal, ezért indokolt, hogy az ilyen mintagazdaságot magába foglaló vadászterület különleges rendeltetést kaphasson, akár a törvényben foglalt általános üzemtervi időszaktól eltérő időtartamra is, ha az egyéb ágazati törvényi feltételeknek megfelel.

A Vtv. további módosítására azért van szükség, mert a tájegységi tervrendeletek megjelenésének elhúzódása és az ezek alapján elkészített üzemtervek a jelenlegi szabályozás szerint húsz évre szólnak, a Vtv. 17. § (3) bekezdése alapján viszont a vadászatra jogosult csak 2037. február utolsó napjáig köthet haszonbérleti szerződést. Ennek következtében joghézag áll fenn, amit orvosolni szükséges.

## 20-23. §

Az Inyvtv. hatályos 91. § (9) bekezdése értelmében a tartós földhasználók kérelmére történik a korábbi jogszabályon alapuló tulajdonjog bejegyzése. A tapasztalatok szerint sok esetben azonban a jogosultak nem is tudnak arról, hogy tartós földhasználóként be vannak jegyezve, ami alapján tulajdonjoguk bejegyzését kezdeményezhetik, továbbá sok esetben olyan is előfordult, hogy a jogosult elhalálozott, de nem képezte a hagyatéki eljárás részét a tartós földhasználat. A törvényjavaslat alapján ezért az ingatlanügyi hatóság ezen jogosultak tulajdonjogát – meghatározott a hivatalból jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

## 24. §

A mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény 44. § (7) bekezdésének c) pontját, azaz a támogatások alkalmazásában a jogszerű földhasználók körének az Nfatv. módosításával megállapított mintagazdasági földhasználati szerződés bevezetése miatt szükséges módosítani. Ugyanezen indokból szükséges a honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított területeket bármely jogcímen használó személyeket is jogszerű földhasználónak tekinteni.

Ezáltal a 2007. évi XVII. törvény hivatkozott rendelkezése teljes körűen mindazon jogosultat nevesíti, akinek a földhasználata a hatályos jogszabályokban rögzített valamely földhasználati

jogcímen alapul.

## 25-27. §

Az állandó jellegű növényházra vonatkozó fogalmi, valamint létesítési rendelkezések.

## 28. §

A törvényjavaslat az Evt. 8. § (4) és (5) bekezdésének módosításával egyszerűsíti az állam 100%-os tulajdonában álló gazdasági elsődleges rendeltetésű és 5 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő erdő, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület, mint korlátozottan forgalomképes vagyron hasznosítási szabályozását, továbbá előírja, hogy az ellenértéket az erdő tulajdonjogának megszerzése mellett az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület tulajdonjogának megszerzésére is lehet fordítani.

A „Földet a gazdáknak!” program során értékesített ingatlanok között nagy számban szerepeltek olyan területek, melyek rendelkeztek erdő művelési ágú alrészlettel, melyek értékesítésére a program során nem kerülhetett sor. Ezen ingatlanok önálló helyrajzi számon kerültek rögzítésre az ingatlan-nyilvántartásban. Indokolt, hogy azok értékesítésére sor kerülhessen azok részére, akik az ingatlanok többi részét a program során megvásárolták annak érdekében, hogy az egységes birtokszerkezetekben gazdálkodhassanak.

Az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló területek között előfordulnak olyanok, amelyek a valóságban művelés alól kivett területnek minősülnek. Ezen területek vonatkozásában indokolatlan, hogy rájuk is az erdőkre vonatkozó speciális szabályok legyenek irányadók, ezért a törvényjavaslat az Evt. 8. § (7) bekezdésének a módosításával lehetővé teszi, hogy azok önálló ingatlanként kerülhessenek kialakításra.

A múltban számos esetben létesültek ráépítéssel különböző felépítmények az Adattárban és az ingatlan-nyilvántartásban is erdőként nyilvántartott ingatlanokon, oly módon, hogy az épületek nem kerültek feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Ily módon azonban az erdőt használó számára nem elérhetőek különböző pályázatok, így nincs lehetőség azok felújítására, állaguk megőrzésére sem, hiszen jogilag nem léteznek ezek az épületek. Ezen problémát küszöböli ki az Evt. 8. § (10) bekezdésének módosítása.

## 29. §

Az elmaradó erdőfelújítások bírságolása, ezáltal az erdőgazdálkodótól pénzelvonás helyett az erdőfelújítási biztosíték nyújtási kötelezettség előírása alkalmazási körének kiterjesztése indokolt, azért, hogy az erdőfelújítást annak elmaradása esetén a hatóság az elkülönített pénzüsszeg terhére akár mással is elvégeztethesse. Az erdőfelújítási biztosíték intézménye a jelenleg hatályos Evt.-ben már bevezetésre került, ennek szabályai közé illeszkedik új szankcióként is alkalmazható esetként az erdőfelújítás elmaradása esetén a hatóság által megkövetelhető biztosíték nyújtás, amely az erdőfelújítás elvégzését ösztönzi, a kötelezettség teljesítése esetén pedig az általános szabályok szerint a letevő javára felszabadításra kerül.

### **30. §**

Elévülési szabályok.

### **31. §**

Az Európai Parlament és a Tanács 2010. október 20-i 995/2010 rendelete (995/2010/EU rendelet) a fát és fatermékeket piaci forgalomba bocsátó piaci szereplők kötelezettségeinek meghatározásáról 19. cikke (1) bekezdése értelmében a tagállamok kötelesek megállapítani ezen közvetlen hatályú közösségi rendelet rendelkezéseinek megsértése esetén alkalmazandó szankciókra vonatkozó szabályokat, és megteszik a végrehajtásuk biztosításához szükséges valamennyi intézkedést. A 995/2010/EU rendelet 19. cikk (2) bekezdés megköveteli, hogy az előírt szankcióknak hatékonyaknak, arányosaknak és visszatartó erejűeknek kell lenniük. Ezért a faanyag kereskedelmi lánc hatósági felügyelete az Evt-n belül egy önállóan szabályozott fejezet. Az ellenőrzésre vonatkozóan a közösségi szabályozás a hatóság számára speciális, hatékony mérlegelési szempontrendszer alkalmazását írja elő.

Az Evt. 90/K. § (1) bekezdése már definiálja a jogsértés meglétének szükségességét az ott foglalt intézkedések előfeltételeként. A 90/K. § (1) bekezdés c) pontban felsoroltak alkalmazása nem csak illegális fakitermelés, hanem más, faanyag kereskedelmi láncsal kapcsolatos jogsértések esetén is indokolt, illetve szükséges lehet.

A 995/2010/EU rendelet 5. cikkének b) pontja a faanyag kereskedők 5 éves információ megőrzési és információ szolgáltatási kötelezettségét írja elő, ezért a javaslatban foglalt módosítással teremthető meg az összhang. Ehhez kapcsolódóan kerül módosításra az elévülési időre vonatkozó szabályozás az Evt. 90/J. §-ban.

### **32. §**

Az Evt. a fenntartható erdőgazdálkodás biztosítása érdekében az erdőgazdálkodás szakmai irányítására szakirányító alkalmazását írja elő. A szakirányítást az Evt. 2017. szeptember 1-i hatállyal történt módosításáig jogosult erdészeti szakszemélyzetként nyilvántartásba vett természetes személyek végezhették. 2017. szeptember 1-től lehetővé vált az erdészeti szakirányítás erdészeti szakirányító vállalkozás útján történő ellátása is.

A szakirányítás kötelező jellege miatt folyamatosan napirenden levő központi kérdés, hogy a szakirányítói szolgáltatásokat az erdőgazdálkodó illetve néhány esetben közvetlenül az erdőtulajdonosok javára, mely személyek, és immár mely vállalkozások nyújthatják.

Az is újragondolást igényelt, hogy az erdőgazdálkodás szakszerűségét biztosító szakirányítói szolgáltatások mely típusú, lehetőleg tartamos jogviszonyokban nyújthatók magas színvonalon, átláthatóan, jogszerűen úgy, hogy a szakirányító alkalmazásának kötelezettsége a rendeltetését valóban be is töltsse.

Az Evt.-nek az erdészeti munkák szakmai irányításáról, őrzéséről szóló X. fejezete koncepcionálisan megújul. A módosítás legfőbb célja az erdészeti szakirányítás megfelelő szakmai színvonalának biztosítása és az ágazati tevékenység jogszerű keretek közé szorítása. Az erdőgazdálkodásban érintett civil szervezetek és stratégiai partnerek is egyetértenek abban, hogy szakmai irányítást csak korszerű, folyamatosan megújuló szakmai tudás birtokában, üzletszerű tevékenység esetén csak vállalkozási formában lehessen végezni.

A szakirányítási munka letéteményesei a képzett és gyakorlott erdészeti szakszemélyzet.

Ezzel függ össze, hogy az erdészeti szakirányítói vállalkozási tevékenység legfontosabb, kiemelt feltétele a tevékenység végzésére jogosult megfelelő képzettségű, gyakorlatú, nyilvántartott erdészeti szakszeméllyel rendelkezés vagy a feltételek saját személyben történő teljesítése (pl. egyéni vállalkozónál). Az Evt. szakirányítási fejezete az erdészeti szakirányítók és szakirányító vállalkozások tevékenységének és nyilvántartásának alapvető szabályozásával egészül ki.

Az Evt. szakirányítási fejezet módosítását kormányrendeleti szintű végrehajtási jogszabály teljesíti ki a sajátos ágazati tevékenység és nyilvántartás részletes szabályozásával.

Az erdei életközösség védelmére, az erdő sokrétű funkciójának összehangolására, a hosszú távú előrelátó szakmai tervezésére, a magán- és közérdek összehangolására figyelemmel az Evt. kötelező jelleggel megköveteli az erdészeti munkák gondos szakmai irányítását, az erre képzett erdész szakemberek, úgynevezett „jogosult erdészeti szakszemélyzet” által illetve e célból szakirányító vállalkozás megbízását.

A törvény meghatározza, hogy a szakirányító kötelező alkalmazása feltételének mely jogviszonyok fogadhatók el, kizárva ezzel a természetes személyek általi, vállalkozáshoz semmilyen formában nem kötődő alkalmi szolgáltatásnyújtásokat.

Az Evt. 2017. szeptember 1-től bevezette az erdészeti szakirányítás erdészeti szakirányító vállalkozás útján történő ellátása lehetőségét. Az Evt. ezért meghatározza, hogy a tartamos erdőgazdálkodás szakszerűségét mely feltételeknek megfelelő szakirányító természetes személyek, és mely - az erdészeti szakszemélyzetük szakértelmével rendelkező - szakirányító vállalkozások biztosíthatják.

A szakirányító vállalkozások esetén meghatározásra kerülnek azok a jogviszonyok is, amelyek a vállalkozás számára az erdészeti szakszemélyzet szervezett rendelkezésre állását jelentik.

Az Evt. szakirányítási fejezete ezentúl kifejezetten megjeleníti a szakirányítótól elvárt azt a kötelezettséget, hogy az erdőgazdálkodás szakszerűsége biztosításakor a szakmai tudását össze kell hangolnia az erdőkhöz fűződő közérdekkel és az erdőgazdálkodó kifejezésre juttatott érdekeivel is. E szabályozás mind a közigazgatási jogviszonyokban, mind a magánjogviszonyokban a szakirányító szakirányítással kapcsolatos jogai (pl. utasítás

megtagadása, hatósági korlátozások érvényre juttatása a magánérdekkel szemben, stb.), továbbá felelősségvállalási és felelősségre vonási kérdései rendezéséhez jogszabályi támpontot ad. Ez azért fontos, mert a közérdek figyelembe vétele nem minden polgári jogi jogviszonyban magától értetődő, elvárt vagy azonos színvonalon elvárt. Az erdőhöz, mint kiemelten védett jogi tárgyhoz kapcsolódóan azonban a közérdek érvényre juttatása (pl. a fenntarthatóság, természetvédelmi korlátozások betartása) a szakirányítótól biztosan elvárt, de eddig meg nem jelenített sajátos ágazati kötelezettség.

A szakirányítási szolgáltatásnyújtás a jövőben írásbeliséghez kötött kötelelemmé válik. Ennek indoka a magánjogi célszerűségi okon felül, az adott szakirányító tevékenysége jogosultsági kereteinek ellenőrizhetősége, a szakirányító, az eljáró egyes szakszemélyzetei azonosíthatósága az erdészeti hatósági eljárásokban és az ellenjegyzett dokumentumok tekintetében. E rendelkezés arra is figyelemmel van, hogy az Evt. - a földhasználattal nem járó, kizárólag erdészeti szakirányításra irányuló jogviszonyokban - nem zárja ki akár a párhuzamos akár a más-más szakirányítói szakterületi szolgáltatás igénybe vételét ugyanazon erdőgazdálkodó vagy erdőtulajdonos javára.

A szakirányítóval szemben támasztott kifejezett kötelezettség, hogy a szakmai tudását össze kell hangolnia az erdőkhöz fűződő közérdekkel és az erdőgazdálkodó kifejezésre juttatott érdekeivel is. Ehhez azonos ágazati szabályozási körben és szinten célszerű hozzá rendelni azt az egyáltalán nem közismert és nem használt jogát a szakirányítónak, hogy az alkalmazója utasítását akár meg is tagadhatja, többek közt az Evt.-ben az új szabályozás következtében akár önmagában a közérdekre hivatkozással is.

A szakirányítást végző erdészeti szakszemélyzet önálló felelősséggel tartozik és közvetlenül számon kérhető az erdészeti hatósági eljárásokban. Ezért e felelősségvállalás kockázatait csökkenti továbbá az erdészeti szakirányítónak az alkalmazójához fűződő magánjogi jogviszonyában a felelősségi kérdések rendezéséhez nagyban hozzájárul annak a kötelezettségnek az előírása, hogy az erdőgazdálkodó az általa alkalmazott szakirányítónak, továbbá a szakirányító vállalkozás a szakszemélyzetének késedelem nélkül rendelkezésére bocsátja a szakirányítási tevékenység ellátásához szükséges, a szakirányított területen az erdőgazdálkodást befolyásoló minden információt. Ez a rendelkezés hivatott rendezni a magánjogi felelősséget és kezelni azt a helyzetet különösen, amikor az Országos Erdőállomány Adattárban még át nem vezetett, a gondosan eljáró szakirányító által betekintéssel sem megismerhető, az erdőgazdálkodónak vagy a szakirányító vállalkozásnak azonban már rendelkezésére álló, a szakirányítóval nem közölt információk az erdőgazdálkodást befolyásolják.

### 33. §

Az Evt. újra szabályozza azoknak a személyeknek a körét, akik meghatározott, felsőfokú erdészeti szakirányítói végzettséghez kötött, az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó, de nem magával a teljes szakirányítási szolgáltatással azonosítható egyes sajátos résztvékenységeket (pl.

termőhely feltárási szakvélemény készítése) végezhetnek. Rendezi azt a visszás helyzetet, hogy tudományos eredményeket elérő személyek vagy erdészeti hatósági feladatot végző vagy szakmai irányítást ellátó, tehát magas fokú szakismerettel rendelkező illetve gyakorlott szakemberek - jogosult erdészeti szakszemélyzetként történő működésük és nyilvántartásuk hiányában - fontos részterületeken egyes szakértői szolgáltatásokat nem nyújthatnak.

### **34. §**

Az Evt. szakirányítási fejezetének megújításához kapcsolódóan részletes végrehajtási rendelkezések szabályozzák, hogy a szakirányítók tevékenységüket milyen nyilvántartásba vételi feltételekkel folytathatják. Bevezetésre kerül egyik fontos új nyilvántartási feltételként az erdészeti szakszemélyzet továbbképzésében a kreditpont szerzési kötelezettség. Lehetőség nyílik a szakirányítási szolgáltatás időleges szüneteltetésére annak érdekében, hogy a nyilvántartásba vételi feltételek, ezen belül a továbbképzési feltételek egyszerűsödjenek az időleges, többnyire kényszerű távol maradási okok esetében (pl. tartós betegség, gyermekgondozás, stb.), egyidejűleg az erdőgazdálkodók és a hatóságok is megfelelően tájékozódhassanak az illető erdészeti szakszemélyzet státuszáról.

A szakirányító névjegyzék - amelybe az erdőgazdálkodóknak is betekintési lehetősége van - a szakirányító szolgáltatásnyújtási jogosultságát, státuszát (érvényes, szünetelő, tevékenységtől eltiltott) aktualizáltan fogja tartalmazni.

A szakirányítói névjegyzék adattartalma az erdőgazdálkodásra való jogosultság adattartalommal is bővülni fog. Ez a rendelkezés az erdőgazdálkodási jogcímek megújításával összefüggő újítás. Az Evt. lehetőséget ad ezentúl ugyanis olyan szakirányítók működésére is, akik vállalkozási formában nemcsak szakirányítási szolgáltatást nyújtanak, hanem magát az erdőgazdálkodást is végzik a tulajdonosok javára.

### **35. §**

A fejezet címének módosítása.

### **36. §**

Az Evt. a szakirányítási tevékenység, a szakirányító vállalkozások nyilvántartási feltételeinek átlátható szabályozásával garanciát nyújt arra, hogy csak a megfelelő szakértelemmel rendelkező vállalkozások végezhessek el a kényszerű, időszerű és szükséges mértékű erdőgazdálkodási feladatokat, ezzel is garanciát adva a tulajdonosok számára, hogy a hatóság által elrendelt tevékenység szakszerűen, többek között erdészeti szakszemélyzet közreműködésével valósul meg.

### **37. §**

A törvényjavaslat az erdészeti hatóság eszközeit korszerűsíti, figyelemmel arra, hogy a jogkövetkezmények egységes, törvényi szintű összefoglalása a jelenlegi Evt.-ből – a faanyag-



kereskedelmi lánc hatósági felügyeleti eszközöket kivéve – hiányzik. A jogkövetkezmények meghatározásakor a törvényjavaslat figyelembe veszi az erdőgazdálkodás szakirányítása megújításában már előkészítés alatt álló erdészeti szakszemélyzeti szankció rendszert is (nyilvántartásból törlés, tevékenységtől eltiltás, stb.).

Az erdővédelmi bírságok az erdő védelme és az erdőgazdálkodás szempontjából fontos főbb szabályok kiemelésével (pl. fakitermelés, igénybevétel, erdősítés, a hatóság vagy tulajdonos felé fennálló kötelezettségek) illetve védett jogi tárgyak (pl. erdő biológiai sokfélesége) meghatározásával történnek.

A fakitermelésre vonatkozó nemzeti jogszabályok megsértése a nyilvántartott erdőgazdálkodók által nem egyforma súlyú, nem minden esetben sérti vagy veszélyezteti ténylegesen a fenntartható erdőgazdálkodást, ezáltal a közérdeket. Előfordulhat, hogy az adminisztratív intézkedésnek számító, az erdészeti hatóság felé teendő bejelentés elmulasztása ugyan jogsértő, de maga a fakitermelés mégis jogszerű és szakszerű, mert összhangban van és nem sérti az Országos Erdőállomány Adattárban foglaltakat vagy az erdőgazdálkodó erdőtervét.

A szakasz tartalmazza továbbá az olyan jogsértések jogkövetkezményeit is, amely cselekmények elkövetője bármely személy lehet, a cselekmények nem az erdőgazdálkodás keretében valósulnak meg és közös jellemzőjük, hogy a fenntartható erdőgazdálkodás ellen hatnak illetve az erdők veszélyeztetik vagy rontják az erdők állapotát.

A 110. § azokat az eseteket határozza meg, amelyek tárgyi súlyánál fogva, az erdészeti hatóság nem alkalmazhat figyelmeztetést. A Magyar Állam 100% tulajdonában álló erdők esetében szigorúbb szabályozás marad fenn azzal, hogy a felújítások befejezésének határidőben való elmaradása esetében kizárásra kerül a figyelmeztetés lehetősége. Az erdei haszonvételnek minősülő anyagi javak és nem anyagi jellegű szolgáltatások megítélése eltérő, az erdei ökoszisztémára való hatásuknak megfelelően.

A jelenleg hatályos Evt. a jogsértések szankcionálásában mérlegelést nem engedő szigorú szabályozási elvet követ. A hatályba nem lépett, de kihirdetett Szankció törvény szabályozási koncepcióját is figyelembe véve, időszerűvé vált a jogkövetkezmények alkalmazása megválasztásához egységesen mértékadó mérlegelési szempontok bevezetése, az ágazati sajátosságokra is figyelemmel. A törvényjavaslat a hatóságnak a célravezető jogkövetkezmény mértékének meghatározásához ad vizsgálandó szempontokat. Mivel a jogellenes tényállások főbb csoportokba összefoglalva könnyebben besorolhatók és ezzel párhuzamosan viszont az elkövetés súlyosságának megállapítása szélesebb határok közé eshet, ezért a megítélés szempontjainak nevesítése szükséges a hatósági ügyintézés támogatása céljából. A mérlegelési szempontok első, vezető helyén áll a biológiai sokféleségben okozott kár, ideértve a károsodás elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket valamint az okozott hátrány visszafordíthatatlansága.

## 38. §

Az Evt. felhatalmazó rendelkezése pontosítja a szakirányítókra vonatkozó szabályozási tárgykört, mely kiegészül az erdészeti szakszemélyzet továbbképzési feltételeivel, és - a nyilvántartásból törlésen túlmenően - a velük szemben alkalmazható jogkövetkezmények alkalmazási feltételeivel.

#### **39. §**

Sarkalatosági záradék kiegészítése.

#### **40. §**

Pontosító rendelkezések az erdészeti szakirányítás megújuló tartalmának és terminológiájának megfelelően.

Pontosításra kerül többek közt az erdészeti szakszemélyzetet terhelő értesítési kötelezettség alanya (az alkalmazója).

Az Evt.-ben szereplő erdőkezelésre jogosult erdészeti szakirányító illetve az erdőkezelés fogalma meghatározott, foglalt jelentéstartalommal bír. Az elrendelt erdőgazdálkodási tevékenység esetén a módosításokkal összhangban, az erdőgazdálkodásra jogosultság lesz az egyik meghatározó kiválasztási szempont.

#### **41. §**

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

A Fétv-be kerülnek az erdő használatára vonatkozó szabályok, így ezek deregulálása indokolt.

Pontosító rendelkezések az erdészeti szakirányítás megújuló tartalmának és terminológiájának megfelelően. A szabályozás egyszerűsödik azáltal is, hogy az „erdészeti szakszemélyzet” válik általános gyűjtőfogalommá.

#### **42. §**

A hagyatéki eljárásról szóló törvény módosításával lehetőség nyílik a hagyatéki eljárás lefolytatására abban az esetben, ha az ingatlanügyi hatóság észleli, hogy valamely ingatlan adatai tekintetében feltüntetett jogosult elhunyt és erre vonatkozó jelzéssel él.

#### **43. §**

Kibővíti az Nfatv. tárgyi hatályát. Így a törvényjavaslat szerint a Nemzeti Földalapba tartoznak az állami tulajdonban álló, a termőföld védelméről szóló törvényben állandó jellegű növényházként meghatározott, és ekként nyilvántartott művelés alól kivett földrészetek.

#### **44-45. §**

A mintagazdaságok intézményének és földhasználatuknak jogi szabályozására elsőként a

mintagazdaságok kialakításáról szóló 1910/2015. (XII. 11.) Korm. határozat keretei között került sor. Tekintettel a magyar agráriumban betöltött jelentős szerepükre, valamint arra, hogy jellemzően állami tulajdonú földeket használnak, indokoltá vált a mintagazdaság fogalmának meghatározása, és az, hogy az általuk megvalósított földhasználat törvényi szinten, speciális földhasználati szerződésként nevesítetten kerüljön szabályozásra.

#### 46. §

A hatályos szabályozás alapján a honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított ingatlanok további mezőgazdasági célú hasznosításának előfeltétele, hogy azok vegyszer, lőszer illetve környezetvédelmi mentesítése, majd azt követően az ingatlan valós művelési ágban történő bejegyzése megtörténjen. Ennek költségeit a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet viseli.

Az Nfatv. 16/A. §-ának a módosításával a hasznosítást jelentősen megkönnyíti, ha a vagyonkezelő már a vagyonkezelési szerződés megkötésekor előzetesen átvállalja a fenti tevékenységekből eredő költségeket.

Továbbá a törvényjavaslat azt is kimondja, hogy ha a honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított és átvett területet a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet állandó jellegű növényház megvalósítása céljából kívánja hasznosítani, úgy a mentesítéssel, valamint az ingatlan művelési ágának megállapításával és esetleges megosztásával – ide értve a szükséges változási vázrajz készítésével – kapcsolatban felmerült költséget az állandó jellegű növényházat megvalósító beruházó viseli, de ez esetben az elszámolt és kimutatott költség összege az ingatlan hasznosításáért járó ellenszolgáltatás összegébe beszámítható. Mivel ezek az ingatlanok a mentesítést követően művelés alól kivett, állandó jellegű növényházként a funkcionálnak majd, indokolt, hogy ebben az esetben a mentesítés költségét a beruházó viselje.

#### 47. §

A hatályos szabályozás a személyes adatoknak a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet általi kezelésének csak egy szűk esetkörét tartalmazza. Ehhez képest viszont a szervezet sokkal több adatot kezel. Ezek arra szolgálnak, hogy ellenőrizni tudja többek között a tulajdonszerzési, illetve földhasználati jogosultság meglétét (pl. földműves nyilvántartásba vétel száma), az elővásárlói jogosultsághoz szükséges információkat (pl. őstermelői, családi gazdálkodói nyilvántartási szám), szükségesek a szerződéskötéshez, szolgálják továbbá az adatok a tulajdonosi ellenőrzések lefolytatását, a számlázások lebonyolítását. A hatályos szabályozás az adatkezelés időtartamát is a kelleténél rövidebb időben határozza meg. Még a jogviszony megszűnése után is számos olyan, szerződésből fakadó kötelelem állhat fenn, mely az adatkezelést indokolja. Mindemellett a közfeladatot ellátó, döntően köziratokat kezelő szervezetnek olyan irattárazási, iratkezelési szabályoknak kell megfelelnie, melyek hosszabb időtartamot rendelnek az adatokat is tartalmazó iratok kezelésére.

A törvényjavaslat ezért szélesebb körre kiterjeszteni az adatkezelési felhatalmazást, hogy a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet jogosult legyen a különféle hasznosítási döntés-előkészítési

eljárások (pályáztatások és egyedi eljárások) lebonyolításához, a tulajdonosi hozzájárulások kiadásához, a megkötendő szerződések tartalmához, az ellenőrzések lefolytatásához szükséges személyes adatok kezelésére.

A törvényjavaslat Infotv. 5. § (3) bekezdésére tekintettel a nyilvántartás céljának, valamint a kezelendő személyes adatok körének pontosítása mellett meghatározza az adatkezelés időtartamát is.

#### 48. §

Jelenleg a Magyar Állam tulajdonában álló területek vonatkozásában a vadászterületek nyilvántartását, annak folyamatos változás figyelését feladatként nem nevesíti egyik jogszabály sem. A Magyar Állam tulajdonában lévő és a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanokhoz kapcsolódó vadászati jog, mint vagyon értékű jog tekintetében az NFK gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Az NFK az ország teljes területén, valamennyi vadászterületen érintett, mint tulajdonosi joggyakorló és a vadászati jog gyakorlására jogosult, sok vadászterületen többségi vagy jelentős nagyságú tulajdoni hányaddal.

A vadászati joggal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás egyik fő feladata a vadászterületek földtulajdonosi gyűlésén a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról 1996. évi LV. törvény 12. § és 14. § -a értelmében az NFK nevében a vadászati jognyilatkozattételekhez szükséges meghatalmazások kiadása. A másik kiemelt feladat a felelős vagyongazdálkodás elvének érvényesítése érdekében Nemzeti Földalap részét képező állami földterületekhez kapcsolódó vadászati jogok hasznosításából származó ellenérték (haszonbérleti díj) Magyar Államra eső részével kapcsolatos bevételek beszedése.

A vadászterületek, valamint a vadászterületeken található NFK tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó állami ingatlanok, illetve ezen ingatlanok – vadászati jog gyakorlása tekintetében releváns – hasznosítására vonatkozó adatainak nyilvántartása térinformatikai adatbázisban valósítható meg, melyhez a ingatlan-nyilvántartási térképállomány, ortofotó és ingatlan-nyilvántartási alapadatok szükségesek. Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban mind az ingatlanok adatai, mind az ingatlanok tulajdoni és használati viszonyai folyamatosan, dinamikusán változnak szükséges az adatbázis folyamatos aktualizálása, melyhez a legfrissebb térképi és ingatlan-nyilvántartási adatállomány, valamint és vadászterület lehatárolási adatok biztosítása elengedhetetlen.

Az NFK állami vagyonyilvántartás vezet, és állami földvagyonnal kapcsolatos feladatokat végez, továbbá a vadászati joggal kapcsolatos feladatok ellátásához a felelős vagyongazdálkodás elvének érvényesítése érdekében indokolt, hogy az Fftv. 3. § (1) bekezdés d)-f) pontjában foglalt adatbázisokhoz díj-, költség- és térítésmentesen közvetlen hozzáférése legyen a törvény alapján, valamint a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 15. § (4) bekezdésében foglalt évi egyszeri díjmentes elektronikus ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatáson túl évente további egy díjmentes adatszolgáltatásba részesüljön.

## 49. §

Az Nfatv.-nek a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanok hasznosításáról rendelkező 18. § (1) bekezdése módosítását elsősorban a rendszertani átláthatóság és következetesség indokolja. Így válik világossá, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek esetében mely hasznosítási formák lehetségesek, majd ezt követően részletezi a törvény az egyes hasznosítási formák esetében alkalmazandó speciális szabályokat.

Az Nfatv. 18. § (1e) és (1f) bekezdésével való kiegészítését a Földforgalmi tv. és az Nfatv. egymáshoz való viszonya indokolja, mivel a Földforgalmi tv. 2. § (4) bekezdése kimondja, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó föld tekintetében e törvény rendelkezéseit a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdése sorolja fel a földhasználat jogcímeit. A 40. § pedig részletesen szabályozza, hogy ki szerezhethet földhasználati jogosultságot.

A törvényjavaslat rögzíti azt is, hogy ha olyan haszonbérleti szerződés van hatályban, amelynek a jogosultja a mintagazdaság követelményeinek megfelel, akkor a haszonbérleti szerződés – a mintagazdasági földhasználati szerződés maximális időtartamáig – 50 évre meghosszabbítható.

Az Nfatv. a Földforgalmi tv.-hez képest további szerződésekről is rendelkezik, úgymint vagyonkezelési, illetve megbízási szerződés, valamint a törvényjavaslat által megállapított mintagazdasági földhasználati szerződés.

Mivel a vagyonkezelési és a mintagazdasági földhasználati szerződés a Földforgalmi tv.-hez képest különös földhasználatot is magukba foglaló szerződéstípusok, és ezeknek csak az Nfatv.-ben meghatározott jogosultjai lehetnek, e jogosultak tekintetében a törvényjavaslat a Földforgalmi tv. szerinti birtokmaximum meghatározása alól eltérést enged.

A megbízási szerződés útján történő hasznosítás célja pedig elsősorban nem a jövedelemszerző gazdálkodási tevékenység biztosítása, hanem a földre vonatkozó, az államot terhelő hasznosítási kötelezettség teljesítése a művelési ágnak megfelelő használat útján. Ezt támasztja alá a megbízási szerződések ideiglenes jellege, valamint ezzel összefüggésben az a tény is, hogy a megbízási szerződés a terület használóját nem jogosítja fel olyan gazdálkodási feladatok ellátására, ami a haszonbérletet vagy a vagyonkezelőt megilleti (pl. értéknövelő beruházások, művelési ág váltás). Mindezekre tekintettel indokolt, hogy a megbízási szerződés keretében használt ingatlanok esetében se kerüljön figyelembevételre a birtokmaximum számításakor e szerződés jogosultja.

Az Nfatv. 18. § (2) bekezdésének a módosítását a versenyeztetés útján történő haszonbérbe adás és értékesítés indokolja.

A tulajdonjog és a földhasználati jogosultság megszerzéséhez szükséges feltételeket a Nemzeti

Földalapot kezelő szervezet minden esetben figyelembe veszi, ez azonban nem az „előnyben részesítés” fogalomkörébe tartozik, hanem a pályázati eljárásról való részvétel feltétele.

Ezen belül viszont a haszonbérlet esetén a bírálat pontozással történik, melynek alapjául a gazdálkodási terv tartalma szolgál. Ebben sok más szempont is figyelembe vételre kerül, nem csak az élethivatásszerű mezőgazdasági tevékenység.

Értékesítés esetén az elsődleges szempont az ajánlott vételár nagysága. Az állam érdeke az ármaximalizálás, a helyben lakó, élethivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységet folytató személyek védelmét az elővásárlási jog szolgálja.

A törvényjavaslat e §-a a megbízási szerződések megkötésére vonatkozó rendelkezéseket is érinti.

Az elmúlt években lezajlott „Földet a gazdáknak!” program (haszonbérlet, értékesítés) ellenére is maradtak a Nemzeti Földalapban olyan ingatlanok, amelyek hasznosítása jelenleg más módon nem biztosítható, csak megbízási szerződés útján. A megbízási szerződés útján történő hasznosításra viszont e területek esetében van igény mind a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet, mind pedig a földhasználók oldaláról, ezt bizonyítja az is, hogy ezen ingatlanok között találhatóak olyanok is, amelyek vonatkozásában 3 vagy annál több gazdasági évre vonatkozóan került már sor megbízási szerződéskötésre. Mind a gazdálkodók, mind az állam számára előnyösebb, ha a törvény a hatályos szabályozás szerinti 1 évnél hosszabb időtartamra szóló megbízási szerződés megkötésének lehetőségét biztosítja. Természetesen ez a rendelkezés a megbízási szerződéses időtartam alatt sem zárja ki az érintett földrészek hosszú távú hasznosítását.

A törvényjavaslat törvényi szinten határozza meg, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészeknek haszonbérleti szerződés vagy megbízási szerződés alapján gyakorolt használati jogosultságáért ellenértékként legalább 2500 Ft/aranykorona díjat kell fizetni (a törvény hatályba lépése után kötött szerződések esetében). A díj összegének mérlegelési szempontjai a végrehajtási rendeletben kerülnek meghatározásra.

Ha pedig a haszonbérleti szerződés alapján a használati jogosultság megszerzéséért a haszonbérlet ellenértéket fizetett, úgy annak a haszonbérleti jogviszony – haszonbérleti szerződés szerinti – teljes időtartamából egy évre arányosan számított részét a haszonbérleti jogviszonyból még hátralevő időszakára az évente fizetendő haszonbér összegébe bele kell számítani.

A Nemzeti Földalapot kezelő szervezet által alkalmazott haszonbérleti díj és megbízási szerződések éves díja 2010 óta nem változott. A törvényjavaslat szerinti 2500 Ft/aranykorona megegyezik a KSH adatok alapján 2008-2016 közti átlagos haszonbérleti díjakkal Ft/ha/év mértékkel számolva.

## 50. §

Az Nfatv. 19. § (1) bekezdés c) pontjának módosítása kizárólag technikai jellegű, mert az a régi Art. rendelkezésére utal. Az új Art. hatályba lépésére tekintettel a fenti rendelkezés módosítása szükséges az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontjára hivatkozással.

#### **51. §**

A vízügyi igazgatás és az NFA közötti egységes vagyonkezelési szerződés megkötésénél problémaként merült fel, hogy az Nfatv.-ben előírt közfeladat ellátáshoz szükséges földterületekre csak térítés ellenében kötné meg az NFA a vagyonkezelési szerződéseket. Erre tekintettel a törvényjavaslat kiegészíti az Nfatv. 19/A. § (3) bekezdését a vízügyi igazgatási szervek térítésmentes vagyonkezelői jogosultságával.

#### **52. §**

A törvényjavaslat a vagyonkezelési szerződés időtartamának hatályos szabályát általános szabállyá teszi és nevesíti az általánostól eltérő különös szabályokat. Öt kivételt határoz meg a törvényjavaslat, amelyek esetében határozatlan időtartamra is megköthető a vagyonkezelési szerződés: így erdő és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületre, védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervvel, génmegőrzési feladatot ellátó intézménnyel, állami tulajdonú vizek és vízilétesítmények fenntartási alapfeladatainak ellátását közvetlenül szolgáló földterületre vízügyi igazgatási szervvel, továbbá az agrárágazathoz tartozó kutatási feladatot ellátó, a miniszter fenntartásában működő intézménnyel.

#### **53. §**

E § rendelkezik a – földforgalmi szabályozástól eltérő – új szerződéstípus, a mintagazdasági földhasználati szerződés tartalmáról, így annak jogosultjáról, a szerződés időtartamáról, továbbá a szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésének feltételeiről.

#### **54-56. §**

Az Nfatv. 21. § (3) bekezdése módosításának a célja, hogy az ott meghatározott földrészleteket – ezen ingatlanok speciális helyzetére tekintettel – a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet pályáztatás nélkül tudja haszonbérbe adni.

Különleges kategóriát képeznek az értékesítések szempontjából az önkormányzatok, mivel a Földforgalmi tv. szerinti tulajdonszerzési jogosultsága föld tekintetében az önkormányzatnak korlátozott: csak a saját működési területéhez tartozó földet szerezhetheti meg, és ezt is csak a jogszabályban meghatározott tulajdonszerzési cél (településfejlesztés, illetve közfoglalkoztatás vagy szociális földprogram) igazolása esetén vásárolhatja meg.

A pályázatos értékesítés egy nagymértékben „sablonizált” eljárás, mely nem alkalmas az ilyen típusú egyedi esetek kezelésére, speciális vizsgálatok lefolytatására.

További nehézséget jelent, hogy az önkormányzatok a Földforgalmi tv. által kialakított

elővásárlási rendszerben nem jelennek meg, nem rendelkeznek „elővásárlási ranghellyel”. A versenyeztetéssel történő értékesítés során a vételi ajánlatot tevők közötti választás elsődleges szempontja az ajánlati ár nagysága, az azonos ajánlati árat tevők között pedig az elővásárlási rangsor került figyelembevételre. Az önkormányzatok általában valamilyen tervezett beruházás megvalósításához kívánnak földet vásárolni. Ezt támasztja alá a Földforgalmi tv. azon rendelkezése, mely szerint az önkormányzatokat nem terheli a tulajdonszerzést követő 5 éves más célú hasznosítási tilalom sem. Ha azonban az önkormányzatnak beruházás céljából szüksége van egy adott ingatlanra, úgy annak megszerzésében kockázatos egy bizonytalan kimenetelű pályázati eljárásban.

Mindezeket figyelembe véve, a törvényjavaslat alapján az önkormányzatok javára Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet értékesítésére versenyeztetés nélkül és meghatározott célokból kerülhet sor. értékesítés

A fentiekben túl a gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy az e körben felmerülő önkormányzati kérelmek számos esetben valamilyen uniós pályázathoz köthető beruházáshoz kapcsolódnak, ezért fontos, hogy a tulajdonjog, illetve a vagyongazdálkodási jog megszerzésére minél rövidebb idő alatt sor kerülhessen. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása egy időben elhúzódó eljárás, ezért figyelemmel arra, hogy az HÉSZ módosítás is a települési önkormányzat képviselő-testületének aktusa, így javasolt, hogy az önkormányzati kérelmekkel kapcsolatos döntéshozatali eljárás során a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet ne várja el a HÉSZ módosítását. Ehelyett az önkormányzat javára történő vagyongazdálkodásba, valamint tulajdonba adás iránti kérelem esetén a szerzéshez előírt közérdekű cél fennállását az önkormányzat képviselőtestületi határozatával igazolja.

Az önkormányzatok több esetben terveznek olyan pályázati eljárásban részt venni, amelynek tárgyát képező beruházás nem tartozik a kötelező önkormányzati feladatok ellátása körébe. Tekintettel arra, hogy a pályázat fenntartási időszakában az önkormányzatnak a pályázattal érintett ingatlan vonatkozásában „rendelkezési joggal” kell bírnia, így szükséges történő vagyongazdálkodásba adás lehetőségének kibővítése az önkormányzatok részére. Fentiekben túl nyomós érv továbbá, hogy az önkormányzatok gyakran nem rendelkeznek elegendő anyagi forrással az ingatlanok megvásárlásához, ezért fontos számunkra az ingyenes, hosszú távú hasznosítási lehetőség biztosítása vagyongazdálkodás formájában.

Vannak olyan ingatlanok a Nemzeti Földalapban, amelyeket – kérelem híján – évek óta megbízási szerződés útján sem sikerül hasznosítani. Ezen ingatlanok vonatkozásában nagy terhet (földhasznosítási kötelezettség teljesítésének költségei, illetve ennek hiányában bírságok) venne le a Nemzeti Földalapot kezelő szervezetről, ha azokat a területileg illetékes önkormányzat – kapcsolódva a közfoglalkoztatás és a szociális földprogram célkitűzéseivel – térítésmentesen tulajdonba kaphatná.

Az Nfatv. 21. § új (3d) bekezdéssel való kiegészítése biztosítja, hogy az a Nemzeti Földalapot



kezelő szervezet az agrárágazathoz tartozó, kutatási feladatot ellátó, az agrárminiszter fenntartásában működő intézménnyel is köthessen vagyonekezelési szerződést.

#### **57. §**

A rendelkezés biztosítja annak lehetőségét, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye számára oktatási, vagy szociális feladatok ellátásának elősegítése érdekében ingyenesen tulajdonba vagy ingyenesen vagyonekezelésbe adható.

#### **58. §**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (8) bekezdés a) pontja úgy rendelkezik, hogy az állami tulajdonban álló védett természeti terület elidegenítése – a miniszter egyetértésével, legalább azonos természetvédelmi értékű védett természeti területtel történő csere, vagy törvényben meghatározott más eset kivételével – nem lehetséges. Vagyis az állami tulajdonú védett természeti területek elidegenítése során a csere az elsődleges, értékesítésükre csak külön törvényi felhatalmazás esetén van mód. A védettség sok esetben olyan, művelés alól kivett területekre is kiterjed, melyek a valóságban számottevő természetvédelmi értéket nem képviselnek, csere útján történő elidegenítésük nehézkes, állami tulajdonban tartásuk viszont ellentétes az ésszerű gazdálkodással. Erre tekintettel a törvényjavaslat az Nfatv. új 19/B. §-ának megállapításával lehetőséget teremt az ilyen 1/1 tulajdonban vagy közös tulajdonban, de az állam kisebbségi tulajdoni hányadában álló ingatlanok értékesítésére az ott meghatározott feltételek együttes fennállása esetén.

#### **59. §**

Az Nfatv. hatályos 24. § (3) bekezdése alapján, ha tulajdonos a tulajdonában álló földrészletet ingyenesen ajánlja fel állam javára, akkor a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet az átruházást nem utasíthatja vissza. Ugyanakkor számos olyan felajánlás érkezik szervezethez, amelyben a tulajdonos ugyan nem kér ellenértéket a tulajdonjog átruházásáért, de

a) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint nem tehermentes (pl. haszonélvezeti joggal, jelzálogjoggal, végrehajtási joggal terhelt), illetve

b) a tulajdoni lapon nem szereplő, de a földrészlet természetbeni állapotával, illetve a tulajdonos magatartásával (mulasztásával) összefüggő hatósági szankciók miatt „terhelt” a felajánlott földrészlet (pl. illegális hulladéklerakás, termőföld-védelmi bírsággal sújtott, erősen parlagfüves terület, életveszélyes állapotú épület, a természetbeni és az ingatlan-nyilvántartási művelési ág eltérése).

Mindezen esetekben az ellenérték nélküli felajánlás a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet számára a tulajdonjog megszerzésével járó szokásos költségeken túl további anyagi terhet jelent, így ezekben az esetekben indokolatlan előírás, hogy az állam nevében szervezet köteles elfogadni a felajánlott ingatlant.

A törvényjavaslat fentiek miatt leszűkíti a vissza nem utasítható ingyenesen felajánlott ingatlanok körét.

#### **60. §**

Az elektronikus ügyintézés bevezetésével indokoltá válik, hogy joghatás az elektronikus közzétételhez kapcsolódjon.

Az ügyfelek esetében az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 3. §-a az elektronikus ügyintézés mint ügyféli jogot jeleníti meg elsősorban, és a 9. § részletezi azon speciális ügyfelek körét, akik kötelesek az elektronikus ügyintézésre. A 9. § (3) bekezdése pedig rögzíti, hogy természetes személy csak törvényben kötelezhető elektronikus ügyintézésre.

Ezzel szemben az Nfatv. jelenleg semmilyen említést nem tesz az elektronikus ügyintézésről, viszont a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése úgy rendelkezik a pályázatos hasznosítási formák szabályozása során, hogy „A pályázó a pályázatát köteles a pályázat benyújtására nyitva álló határidőben, a pályázati azonosítószám feltüntetésével elektronikus úton benyújtani.”

A rendelkezés nem tesz különbséget a pályázók között. Mivel azonban a potenciális pályázók körébe beletartoznak a természetes személyek is – mind a haszonbérleti pályáztatás, mind az értékesítési pályáztatás során (utóbbi esetben sokkal nagyobb hangsúllyal) –, ezért ez a rendelkezés a 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (3) bekezdésébe ütközik, és így ellentétes az Alaptörvény 15. cikk (4) bekezdésével, tehát ebben a formában nem alkalmazható. Az elektronikus ügyintézés kötelezővé tételét tehát mindenképpen az Nfatv.-ben kell szabályozni.

#### **61. §**

Arra való tekintettel, hogy kiemelt kormányzati cél az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárások kibővítése, és a részarány-földkiadási eljárások befejezése a részarány-tulajdonosok kártalanításával egyidejűleg, s ezekhez kapcsolódóan jelentős költség hárul az államra, így a törvényjavaslat kimondja, hogy a földrészletek hasznosításából származó bevételeket az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére és a részarány-tulajdonosok kártalanítására is fordítani kell.

#### **62. §**

A törvényjavaslat kiegészíti az Nfatv.-t azzal, hogy a Nemzeti Földalapot kezelő szervezettel kötött szerződésben meghatározott, az esedékességkor meg nem fizetett ellenszolgáltatás összege vagy annak fennmaradó része adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül. Ez esetben a kintlévőségek behajtását az állami adóhatóság látja el, az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény alapján.

#### **63. §**

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 91. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó

szerződés (okirat), valamint az állami adóhatóság által erre a célra rendszeresített - a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó - nyomtatvány benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg, az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül.

A jogszabály vagy más ügylet alapján a Magyar Állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba került ingatlanok bejegyzési kérelme mellé az Itv. 91-92.§-aira figyelemmel csatolni szükséges az úgynevezett B 400-as nyomtatványt, amelyet az ingatlanügyi hatóság küld meg az adóhatósághoz. Az ingatlanügyi hatóságnak ez a kötelezettsége független attól, hogy a vagyonszerzés illetékköteles, vagy illetékmentes. Ugyanakkor a Nemzeti Földalapot kezelő szervezetet – tekintettel az ingatlannal kapcsolatos ügyletek nagy számára, továbbá az Itv. 5.§ (1) bekezdés által biztosított teljes személyes illetékmentességre –, mentesíteni indokolt a B400-as nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége alól.

#### **64. §**

Az állami vagyon védelme érdekében szükséges pontosító rendelkezés arra az esetre, ha az állam tulajdonában álló területen állami cég javára osztott tulajdon jön létre.

#### **65. §**

A sarkalatosági záradék pontosítása az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdésére figyelemmel.

#### **66. §**

A törvényjavaslat itt a szövegcsere módosításokat tartalmazza. E §-ban módosított rendelkezések indokai a következők.

Ad a) pont: Egyértelművé teszi a törvényjavaslat, hogy az előhaszonbérleti jogot egyetlen szerződéses partner sem gyakorolhatja visszaélészerűen, más földművesek rovására, ezért sem jogszabályi rendelkezésen, sem szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható.

Ad b) pont: Pontosítja a rendelkezésben kihivatkozott törvény címét.

Ad c) pont: A 2014-től bevezetett, jelenleg 3 hektáros térmértéig fennálló, nyilvános pályáztatást vagy árverést mellőző állami földértékesítési lehetőség eddigi tapasztalatai, valamint a 2015/2016. évi „Földet a gazdáknak!” Program eredményei alapján 10 hektáros birtokméretig rendkívüli érdeklődés mutatkozik vevői oldalon az állami földek megvásárlása iránt. Egy meghirdetett ingatlanra átlagosan 3 vevőjelölt jelentkezik. A jelenlegi 3 hektáros felső területi korlát 10 hektárra történő megemelésével a Nemzeti Földalap ingatlan-vagyonának egy jelentős portfólió-tisztítása valósulhat meg, számos osztatlan közös tulajdonnal érintett – így nehezen hasznosítható – földön fennálló állami tulajdoni hányadot lehet a tulajdonostársak számára értékesíteni. A javasolt módosítás így az osztatlan közös földtulajdon felszámolásának gyorsításához is nagyban hozzájárul. Vásárlói oldalról pedig a 3 hektár feletti birtokméret könnyebb banki finanszírozást is jelent, így a jövőben még több magyar földműves vásárolhat

állami földet akár kedvező finanszírozás mellett, stabilizálva ezzel gazdálkodását, összhangban az elmúlt évek kormányzati földértékesítési programjaival.

Ad d) pont: Az Fkbt. hatályos szabályozása alapján az önálló ingatlanként nyilvántartott, tsz. földhasználati jog alatt álló utat, árkot, csatornát és töltést a földkiadási eljárás lezárását követően az ingatlanügyi hatóság a települési önkormányzatok tulajdonába adja. Mivel a törvényjavaslat alapján minden tsz. földhasználati jog alatt álló ingatlan állami tulajdonba fog kerülni, így Nfatv.-ben biztosítani kell az – utak mellett – az árkok, csatornák és töltések térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának a lehetőségét.

## **67. §**

E § hatályon kívül helyezi az Nfatv.-nek

– a földbirtok-politikai irányelvek érvényesüléséről, a Nemzeti Földalap helyzetéről és az a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet tevékenységéről szóló évenkénti országgyűlési beszámolóra vonatkozó előírását és az ezzel összefüggő rendelkezéseket, tekintve, hogy szervezet és a Birtokpolitikai Tanács tevékenysége folyamatosan ellenőrizhető az Országgyűlés által, az NFA tevékenységét az Állami Számvevőszék pedig minden évben ellenőrzi [ad a)-c) pont];

– a kiadatlan részarány-tulajdonos részére – a részarány-tulajdona értékéig – földrészlet felajánlását tartalmazó rendelkezést, mivel a törvényjavaslat szerint a tsz. földhasználati jog alatt álló ingatlanok állami tulajdonba kerülésével összefüggésben a részarány-tulajdonosokat egységesen pénzbeli kártalanítás illeti majd meg [ad d) pont];

– az értékesítésre vagy haszonbérbeadásra szánt földrészek jegyzékének rendszeres közzétételére vonatkozó rendelkezést, tekintettel arra, hogy a pályázatok folyamatosak és a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet az értékesítésre is folyamatosan hirdet meg állami földeket [ad e)-f) pont].

## **68. §**

A Nemzeti Földalap vagyonynyilvántartásának szabályairól szóló 11/2011. (II. 22.) Korm. rendelet szerint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészekről, és az állami tulajdonban álló vagy állami tulajdonba kerülő olyan ingatlanokról, amelyek az ingatlan-nyilvántartás szerint nem kizárólag a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet tartalmaz vagyonynyilvántartást vezet, amelynek alapjául az ingatlan-nyilvántartás, a földhasználati nyilvántartás, az Országos Erdőállomány Adattár adatállománya, a Természetvédelmi Információs Rendszer, valamint a régészeti lelőhelyek és a műemléki területek tekintetében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett nyilvántartás szolgál. A nyilvántartás meghatározott adatokat, jogokat, tényeket tartalmaz informatikai adatbázisban rögzített módon. A nyilvántartás részét képezi továbbá az okirattár, amely az e rendeletben meghatározott adatokhoz, jogokhoz, tényekhez kapcsolódó, az NFK-nál

vagy jogelődjénél keletkezett, illetve hatóságoknál, vagy más szervnél keletkezett, és az NFA-nál rendelkezésre álló okiratokat tartalmazza, ideértve a kapcsolódó térképállományt is.

A 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet a nyilvános pályáztatással történő hasznosítás közös szabályai körében előírja, hogy pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból kinyomtatott, megfelelő áttekintést biztosító térképmásolatot.

A Nemzeti Földalapot kezelő szervezet állami vagyonynyilvántartás vezet és állami földvagyonnal kapcsolatos feladatokat végez, ezért indokolt, hogy az Fftv. 3. § (1) bekezdés d)-f) pontjában foglalt adatbázisokhoz díj-, költség- és térítésmentesen közvetlen hozzáférése.

#### **69. §**

A törvényjavaslat által módosított Földforgalmi tv. 2. §-a egyrésztől hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (Hktv.) és a Földforgalmi tv. egymáshoz való viszonyát rendezi, mivel Hktv. elővásárlási és előhaszonbérleti jogra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földre. A törvényjavaslat az általános-különös szabályozás kapcsolatára vonatkozó általános elv mentén – a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld tekintetében – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog vonatkozásában a Hktv. javára biztosítja az eltérést.

#### **70. §**

A sem földnek, sem művelés alól kivett területnek nem minősülő halastavak tulajdonosai és üzemeltetői zömében gazdasági társaságok. A halastavak üzemeltetéséhez elengedhetetlen a nem halastóként nyilvántartott, hanem az ingatlanon belüli egyéb, a halastó működtetéséhez szükséges alrészletek használata is. A törvényjavaslat a Földforgalmi tv. 4. §-ától eltérően kimondja, csak azon földrészletekre terjed ki a Földforgalmi tv. hatálya, amelyekben a halastóként nyilvántartott alrészletek dominálnak a más művelési ágak mellett. Az ennek meg nem felelő földrészletek nem tartoznak a törvény hatálya alá, így azok felett a mezőgazdasági termelőszervezet vagy annak nem minősülő jogi személy tulajdonjogot, illetve használati jogosultságot szerezhet.

#### **71. §**

Fogalmi pontosítások.

Meghatározza az erdőnek minősülő föld fogalmát, amely az ingatlan-nyilvántartásban erdő és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészletek mellett azokat a kivett területeket is jelenti, amelyekre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

Pontosítja a helyben lakó szomszéd fogalmát, amely szerint a szomszédos föld fekvése szerinti településen kell helyben lakónak lennie a földművesnek, ha a szomszédos föld a jogügylet tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel szomszédos településen (településhatáron) fekszik.

A nemzeti park igazgatóságok a törvény erejénél fogva mezőgazdasági termelőszervezetnek

minősülnek.

Társult erdőgazdálkodásnak a föld használati jogosultságának erdőbirtokossági társulat részére történő átengedése minősül.

#### 72. §

A törvényes öröklés fogalmának kiterjesztése a Fétv. 8. § (1) bekezdésének megfelelő rendelkezés Földforgalmi tv-be való iktatásával.

#### 73. §

A Földforgalmi tv. hatályos 8. §-a a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletek körét nem határozza meg, így ezt a törvényjavaslat pótolja. Ezáltal egyértelművé válik, milyen jognyilatkozatokat, szerződéseket kell biztonsági okmányba foglalni. E körben – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kapcsolódóan – szükséges továbbá a bejegyzési engedély és az ügyleti meghatalmazás nevesítése is.

#### 74. §

A hatályos szabályozás alapján a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerinti önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés, valamint szociális földprogram céljára szerezheti meg. E rendelkezést indokolt kiegészíteni a természet védelméről szóló törvénnyel való összhang biztosítása miatt azzal, hogy az önkormányzat a helyi jelentőségű védett természeti területnek minősülő föld tulajdonjogát is megszerezheti a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából.

#### 75. §

A tartási és az életjáradéki szerződés esetében nem áll fenn elővásárlási jog. A jogalkalmazás során szerzett tapasztalatok azt mutatják, hogy egymással egyébként bizalmi viszonyban nem álló magánszemélyek nagy számban kötnek földre életjáradéki és tartási szerződést az elővásárlási jog kijátszására, a földforgalmi szabályok megkerülésére, ezért indokolt a szerző fél oldaláról korlátozni ezt a típusú szerződést. A törvényjavaslat ezért kiegészíti a Földforgalmi tv. 12. §-át egy új (3) bekezdéssel, melynek alapján föld tulajdonjogát tartás és életjáradék jogcímén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni azzal, hogy az állam csak életjáradéki jogviszonyt létesíthet.

A törvényjavaslat a Földforgalmi tv. 12. §-át kiegészítő (4) bekezdésben kizárja a föld tulajdonjogának bizalmi vagyonkezelési szerződés útján való megszerzését.

A bizalmi vagyonkezelés jogintézményének lényege, hogy a vagyonrendelő a vagyont a vagyonkezelő tulajdonába adja, a vagyonkezelő a vagyont kezeli és a vagyonkezelés hasznát a kedvezményezettnek átadja. A tulajdonjog átruházása lényegi előfeltétele a bizalmi vagyonkezelésnek, tulajdonjog átruházása nélkül nem beszélhetünk bizalmi vagyonkezelésről. A tulajdon-átruházásnak a jogcíme a bizalmi vagyonkezelési jogviszony, maga a vagyonkezelés három különböző jogüggyellett (szerződés, végrendelet, egyoldalú jognyilatkozat) is létrehozható és két tulajdon átruházási mozzanatból tevődik össze: a vagyonrendelésből és a vagyonkiadásból.

A bizalmi vagyonkezelés érdekében történő tulajdon-átruházás, a vagyonrendelés visszterhes

jogügylet, de éppen ellenkező előjellel, mint az adásvételi szerződés, mivel a vagyonkezelő, azaz a tulajdonjogot megszerző fél lesz jogosult díjazásra és nem az átruházó vagyonrendelő. A vagyon kiadása a bizalmi vagyonkezelési jogviszony keretei között ingyenes jogügylet, hiszen a kedvezményezett (vagy adott esetben a vagyonrendelő) az átruházásért nem ad ellenértéket.

Vagyonkezelő elvben mind jogi személy, mind természetes személy lehet. Bárki végezhet bizalmi vagyonkezelői tevékenységet bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján: rendszeresen ezen tevékenységet végző bizalmi vagyonkezelő vállalkozásként, vagy a bejelentési kötelezettségének eleget tevő, nem üzletszerűen eljáró bizalmi vagyonkezelőként.

A vagyonkezelő legalapvetőbb kötelezettsége a kezelt vagyon gazdaságos működtetése, megőrzése és gyarapítása. E tevékenység során a vagyonkezelő a kedvezményezett érdekeinek elsődleges figyelembe vétele mellett köteles eljárni. A vagyonkezelőt, tevékenységért díjazás illeti meg, de ingyenesen is teljesítheti feladatát.

A hatályos földforgalmi szabályozás kifejezetten nem zárja ki a bizalmi vagyonkezelési szerződés kötését földre vonatkozóan.

Mindezek alapján a felek között létrejövő bizalmi vagyonkezelési szerződésre és az annak alapján történő tulajdonszerzésre a Földforgalmi tv. földre vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak lennének, amennyiben a szerződés tárgyát képező földterület művelési ága a törvény 5. § 17. pontja szerinti művelési ágak valamelyikébe tartozik. Vagyis ennek keretében természetesen a Földforgalmi törvény tulajdonszerzési korlátokra vonatkozó rendelkezései is megfelelően alkalmazandóak.

A Földforgalmi tv. – meghatározott kivételekkel – a jogi személyek és a jogi személyiség nélküli szervezetek földszerzését nem teszi lehetővé. Mindezek alapján föld – a jelenlegi jogszabályi környezetben – jogi személy által végzett bizalmi vagyonkezelési tevékenység keretében nem kezelhető. A természetes személyek esetében jelenleg jogértelmezés kérdése a bizalmi vagyonkezelés jogcímén történő tulajdonszerzés lehetősége.

A jogintézmény lényegét tekintve azonban az kifejezetten nem a földnek minősülő ingatlanok hasznosítására került kialakításra. Inkább tekinthető egy befektetési konstrukciónak, ahol is a Ptk. indokolásában foglaltak szerint döntő elem „a tulajdonosi és a döntési (menedzsment) pozíciók szétválasztása”, melynek eredményeként „egy jogalany megkapja a tulajdonosi döntések meghozatalához szükséges jogosultságokat, miközben a vagyon hasznosításával, illetve az azzal való rendelkezéssel kapcsolatos döntéseit úgy kell meghoznia, hogy a vagyon egyes elemei által előállított haszon egy másik jogalany (az „eredeti” tulajdonos vagy az általa meghatározott harmadik személy) vagyonát gyarapítsa.” A földhasználat speciális követelményeivel a bizalmi vagyonkezelés nem vagy csak nehezen egyeztethető össze, ezért az egyértelműség kedvéért indokolt a Földforgalmi tv.-ben rögzíteni, hogy földre vonatkozóan – a vagyonkezelő személyétől függetlenül – bizalmi vagyonkezelési szerződés nem köthető.

#### **76. §**

Az üvegházak számának növelését célzó kiemelt kormányzati cél elérése érdekében indokolt lehetővé tenni, hogy a föld tulajdonjogának átruházása esetén a más célú hasznosításra vonatkozó 5 éves tilalom ne terjedjen ki az állandó jellegű növényházak létesítésének esetére.

#### **77. §**

A Földforgalmi tv. a 13-15. §-ban foglalt nyilatkozatokat egységesen kezeli, azok hiányához egységesen megtagadási jogkövetkezmenyt fűz, ugyanakkor a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdéséhez nem fűz nyilatkozattételi kötelezettséget. Így a hatóságnak ezt a feltételt hivatalból kellene megállapítani, jóllehet az eljáró megyei kormányhivatalnak nincsen erre vonatkozó információja. A módosítás értelmében a szerző fél a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében meghatározott szerzési feltételről a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben köteles nyilatkozni.

#### **78., 92. §**

A tulajdonszerzési jogosultság, valamint a földhasználati jogosultság megszerzéséhez előírt kötelezettségvállalásokat tartalmazó nyilatkozatok megtételét a hatályos földforgalmi szabályozás a szerződésbe foglaltan és külön okiratban megfogalmazva is lehetővé teszi. A joggyakorlat szinte kizárólagosan eltolódott abba az irányba, hogy a nyilatkozatok a szerződés, illetőleg az elfogadó jognyilatkozat részét képezik. A külön okiratban történő csatolás lehetőségének megszüntetése egyrészt ezen kialakult gyakorlatot követi, másrészt az eljárás egyszerűsítése, egyértelműsítése irányába hat.

#### **79. §**

Az állami tulajdonú erdőgazdaságok vonatkozásában indokolt annak biztosítása, hogy a birtokmaximumból eredő korlátozás ne veszélyeztesse a részükre kijelölt közfeladatok ellátását.

#### **80. §**

A Földforgalmi tv. 17. §-a taxatív meghatározza azokat a földszerzési esetköröket, amikor a földszerzési korlát meghaladható. Ide kerül átemelésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 10. §-ában szabályozott cserére vonatkozó rendelkezés az egységes szabályozás céljából.

Továbbá a hatályos rendelkezés csak a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésére utal vissza, mint amely 300 hektár földszerzési maximum meghaladható. Méltányolható, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár is meghaladhassa – a 17. §-ban felsorolt esetekben – a rá irányadó 1 hektár szerzési korlátot.

A Földforgalmi törvény a törvényjavaslat szerinti 17. § (2) bekezdése abban tér el a 17. § (1) bekezdés *d)* pontjától, hogy nemcsak 2014. május 1-jén tulajdonban lévő föld, hanem törvényes öröklés útján bármikor megszerzett föld cseréje mentesít a maximumok alól.

#### **81. §**

A jogalkalmazás során problémát jelent, hogy a földműves tulajdonostársat csak abban az esetben illeti meg az államot követő ranghelyen az elővásárlási jog, ha az eladó kívülálló, harmadik személynek kívánja értékesíteni a földet, és a tulajdonostárs elővásárlásra jogosultként szeretné megszerezni az ingatlant. A javasolt szabályozás egyértelműsíti azt a helyzetet, amikor a szerződés szerinti vevő tulajdonostárs. A 3 éves tulajdonlás előírása a visszaélések kizárását



szolgálja.

A módosítással a jogalkotó támogatni kívánja az osztatlan közös tulajdonban álló földek esetében a tulajdonostárs általi szerzést és ezáltal közvetetten a közös tulajdon megszüntetését.

### **82., 98. §**

Az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a 2. helyen áll a földet használó földműves, akiről a Földforgalmi tv. annyit mond, miszerint e személy alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet. Ugyanakkor a 3 éves földhasználat kezdő időpontjának meghatározása sok bizonytalanságot okoz a joggyakorlatban, így indokolt a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdését azzal kiegészíteni, miszerint az minősül földet használó földművesnek, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet.

A törvényjavaslat ugyanezen okból, a volt haszonbérő megállapítása érdekében egészíti ki a Földforgalmi tv. 47. §-át új (2a) bekezdéssel.

A Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésében és 47. § (5) bekezdésében foglalt „dologösszességként” történő eladás illetve haszonbérbe adás esete számos jogalkalmazás probléma forrásául szolgál. A szabályozásban szereplő egy mezőgazdasági üzemközponthoz való tartozást jelenleg nem lehet megállapítani, hiszen nincs olyan szabály, ami alapján az üzemközpont nyilvántartásba vételénél be kellene a nyilvántartásba jegyezni az „üzemközpontoz tartozó” összes (akár több száz) földnek a helyrajzi számát, és ilyen regisztrálás teljességgel indokolatlan is lenne. Ezért a törvényjavaslat az azonos földhasználó által használt földeket tekinti azonos dologösszességhez tartozóknak. Ez adásvétel esetében fennállhat akár az eladó, akár a vevő vonatkozásában.

A törvényjavaslat megteremti a lehetőséget arra, hogy több elővásárlásra jogosult egy elfogadó jognyilatkozatban közösen is gyakorolhassa e jogosultságát. Ez független attól, hogy a vételi ajánlat egy vagy több földrészletet tartalmaz. Ez esetben azonban az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak közül azt a jogosultat lehet csak figyelembe venni, aki a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll. Ennek az indoka a visszaélések elkerülése.

### **83. §**

Ha az állam a szerződés szerinti vevő, szükségtelen a szerződést az elővásárlásra jogosultakkal közölni, hiszen az elővásárlási sorrendben első helyen az állam nevében eljáró a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet gyakorolja az elővásárlási jogot. Indokolt ezért ezen esetkörrel a Földforgalmi tv. 20. §-ának bővítése, mely kérdés az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alatt már szabályozásra került.

Ezen túl a törvényjavaslat kizárja az elővásárlási jogot a földhasználó részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés esetére, mivel ez esetben a földhasználónak a vételi jog gyakorlásához legalább 10 éve szakadatlanul birtokolnia kell az érintett földrészlet teljes területét.

#### **84., 95. §**

Indokolt elhagyni a szerződésnek a más törvényen alapuló elővásárlási és előhaszonbérletre jogosultakkal (valamint a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal) való közvetlen közlésre vonatkozó rendelkezést, mivel komoly nehézséget okoz a jogalkalmazásban annak eldöntése, hogy a jóváhagyási eljárás során ezen rendelkezéshez kapcsolódóan van-e vizsgálati kötelezettsége a mezőgazdasági igazgatási szervnek, és amennyiben igen, úgy milyen szankciót fűzhet a közvetlen közlés igazolásának az elmaradásához. Így pl. a nem földműves tulajdonostársaknak a Ptk. alapján, míg a földműves tulajdonostársaknak a Földforgalmi tv. alapján áll fenn elővásárlási joga, azonban az eladónak nincs arról információja, hogy a tulajdonostársak közül – akik az osztatlan közös tulajdonban álló földek sajátosságai miatt akár több százan is lehetnek – kivel kell közvetlenül is közölnie az elővásárlási jogának gyakorlása céljából a szerződést és emellett több esetben is kérdésként vetették fel, hogy a közvetlen közlés megtörténtét hogyan és kinél kell igazolni.

A fentiekén túl a magyarország.hu kormányzati honlapon történő egységes közzététel jobban szolgálja az elővásárlási és előhaszonbérleti jog intézményét, tekintettel arra, hogy szélesebb körű hozzáférést biztosít, a közzétett hirdetések között többféle szempont szerinti keresést tesz lehetővé, valamint a közzététel dátuma és a nyilatkozattételre rendelkezésre álló határidő is könnyebben nyomon követhető. Így a szerződésnek az önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztése már csak kiegészítő, tájékoztató szerepet töltene be a törvényjavaslat szerint.

Ennek alapján a törvényjavaslat megfordítja a szerződésnek a jogosultakkal való közlés módjához kapcsolódó joghatást, mert a joghatályos közlésnek a kormányzati portálon való közzététele, és nem a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztése lesz.

#### **85. §**

A törvényjavaslat azért pontosítja a Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdését, mert egy elővásárlásra jogosult esetén is szükséges a jogosultat gyakorlót a vevővel rangsorolni.

A vevő vonatkozásában bár kötelezően előírta a Fétv. 13. § (3) bekezdése, hogy meg kell jelölni az elővásárlási jogosultág jogalapját, nem fűződött szankció ahhoz, ha a vevő valótlan elővásárlási jogosulti pozíciót jelölt meg, mindazonáltal ezzel megtévesztette az elővásárlásra jogosultakat.

#### **86., 97. §**

A Földforgalmi tv. 29. § (1) bekezdése szerint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen. Abban az esetben, ha a szerződés szerinti vevő és az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult áll azonos ranghelyen, számos esetben – indokolatlanul – szintén a választás jogát gyakoroltatták az eladóval. A törvényjavaslat által

megállapított Földforgalmi tv. 28/A. §-a ezért kimondja, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevővel kell jóváhagyni a szerződést. Ez esetben ugyanis az eladó azzal már „választott” az azonos ranghelyen álló jogosultak közül, hogy a szerződés szerinti vevővel kötötte meg a szerződést, így a Földforgalmi tv. 29. §-ának alkalmazása mellőzendő.

Azonos okból egészül ki a törvényjavaslat alapján a Földforgalmi tv. új 53/A. §-sal a haszonbérleti szerződések esetében.

#### **87. §**

A 2018. évi CXXXVI. törvény új tulajdonszerzési módként vezette be a föld tulajdonjogának a 67/A. § alapján vételi jog érvényesítésével történő megszerzését. Ezen szerződésmód tekintetében szükséges meghatározni az alkalmazási szabályokat.

#### **88. §**

A törvényjavaslat e §-a a 24/2017. (X. 10.) AB határozat által megállapított mulasztásos alkotmányértés orvoslására irányul.

#### **89. §**

A törvényjavaslat a Földforgalmi tv.-nek a jogalkalmazásban nehézséget okozó 36. § (1) bekezdés *g*) pontját pontosítja.

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 21. § (11) bekezdése úgy rendelkezik, miszerint „Több mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, önálló helyrajzi számú ingatlan érintő telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésekor, ha a telekalakítás következtében valamelyik tulajdonos tulajdoni hányadát képező földterület(ek) nagysága meghaladja az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot, igazolni kell, hogy a többlet terület megszerzésére vonatkozóan a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás megtörtént.”

Ennek alapján az ingatlan-nyilvántartási átvezetéskor vizsgálni kell, hogy az egyes tulajdonosok tulajdoni hányada telekalakítás következtében változott-e. A tulajdoni hányad növekedése (tehát a természetben földterület szerzése) esetén ugyanis a szerzést megalapozó, a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott, bejegyzés alapjául szolgáló okirat becsatolása szükséges. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartási átvezetésnél ez nem áll rendelkezésre, a kérelem visszautasításának van helye az Inyvtv. 39. § (4) bekezdésének *g*) pontja értelmében.

Az ügyfelek több esetben azért kérik a földnek minősülő ingatlanra a telekalakítási eljárás lefolytatását, hogy a telekalakítás következtében – amikor valamelyik tulajdonos tulajdoni hányadát képező földterület(ek) nagysága meghaladta az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot – tulajdonjog átruházásra kerüljön sor és így a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés *g*) pontjára hivatkozással mentesüljenek a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása alól.

A Földforgalmi tv. ezen módosításával a két jogszabály közötti összhang is biztosított válik.

#### **90. §**

A törvényjavaslat kiegészíti a Földforgalmi tv. 37. §-át a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának végintézkedéssel történő alapításának esetével, továbbá kimondja, hogy a Földforgalmi tv. e fejezetének rendelkezéseit a föld tulajdonjogának a haszonélvezeti jog fenntartásával történő átruházása esetén a fenntartott haszonélvezeti jog vonatkozásában nem kell alkalmazni.

#### **91., 114. §**

A jogalkotás fő célja a tulajdonosok és gazdálkodók élethelyzeteihez alkalmazkodó új, erdőspecifikus hasznosítási, használati jogcímek (szerződés típusok) kialakítása és azok hatékony, kis érdeksérelmi kockázatokkal járó működését elősegítő szabályozása.

A releváns élethelyzetek meghatározása tekintetében az erdőgazdálkodási döntésekben, tevékenységekben való tulajdonosi részvételi hajlandóságokat és lehetőségeket, az erdőgazdálkodás hozamainak kockázataival, elosztásával kapcsolatos elvárásokat, illetve lehetőségeket, valamint a tulajdonosi társulási hajlandóság lehetséges eseteit szükséges áttekinteni. Ennek mentén az erdőgazdálkodási tevékenységben való tulajdonosi közreműködés lehetősége és az erdőgazdálkodás hozamainak elosztásával kapcsolatos elvárások, illetve lehetőségek tekintetében – különösen a társult erdőgazdálkodás során – új szerződés típusokat kell kialakítani, mert a jelenlegi keretek nem nyújtanak megfelelő lehetőséget a felek számára.

A javaslat biztosítja a tulajdonosok számára az osztatlan közös tulajdonukban álló erdő saját jogú használatát polgári jogi társaság formájában. Ebben az esetben a gazdálkodás folyhat az egész ingatlanon vagy annak meghatározott részén. A tulajdonostársak mint tagok a vagyoni hozzájárulásukat a tulajdoni hányaduknak megfelelő mértékben kötelesek teljesíteni, azonban nem minősül vagyoni hozzájárulásnak a tag tulajdonában álló föld vagy ahhoz kapcsolódó jog rendelkezésre bocsátása. A tulajdonostársaknak maguk közül képviselőt kell választani az ügyek vitelére, aki az erdőgazda lesz. Az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőgazdát jegyzi be. Mivel a polgári jogi társaságban való tagság közvetlenül kötődik a föld tulajdonlásához, így a polgári jogi társasági szerződés megszűnik bármely a tag halála vagy jogi személy tagesetében megszűnése, bármelyik tag kizárása, vagy bármely tag tulajdonjogának megszűnése (elidegenítése) esetén

A javaslat újraszabályozza az erdőnek minősülő föld használati jogosultságának átengedésére vonatkozó jogcímeket, meghatározva azok tartalmát Ezen jogcímek az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés, az erdőgazdálkodási integrációs szerződés és az erdőkezelési szerződés.

Ha a földrészleten belül több alrészlet található, a melyek közül az erdőnek minősülő terület nagysága meghaladja az 1 hektárt, akkor ezen terület használati jogosultságát csak külön szerződéssel lehet átengedni, azaz külön szerződést kell kötni a földrészleten belül található erdőnek nem minősülő művelési ágú területre és az erdőnek minősülő területre. Értelmező rendelkezésként a javaslat meghatározza, hogy ha a földrészleten belül 1 hektár terület nagyságot meg nem haladó erdőnek minősülő terület és erdőtől eltérő művelési ágú más terület is található, a teljes földrészletet erdőnek kell tekinteni, ha az erdőnek minősülő terület nagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek együttes nagyságát.

Mind az erdőgazdálkodási haszonbérleti és mind az erdőgazdálkodási integrációs jogviszony

lehetőséget ad arra, hogy a tulajdonos a részére járó ellenszolgáltatást akár részben vagy egészben természetben (fában vagy más haszonvételben) kaphassa meg.

Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés speciális haszonbérleti szerződés. Erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet.

Ha a felek másként nem állapodnak meg az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződéssel a hasznok szedésének joga kizárólag a növedék mértékéig terjed, azaz azt a vagyonomennyiséget kell visszaadni a bérbeadó részére a jogviszony megszűnésekor, amekkora értéket a jogviszony létrejöttékor az erdő képviselt. Ennek való megfelelés érdekében az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben meg kell határozni az erdő faállományának a szerződés időtartama lejáratkori elvárt értékét és az értékszámítás módszertanát. A szerződésnek az időtartama lejártán kívüli bármilyen okból történő megszűnésekor a faállománynak a szerződés időtartama lejáratkori elvárt értékének és a szerződés megszűnésekor ténylegesen fennálló értékének nettó jelenértéke negatív különbözetéből számított csökkenés értékét a haszonbérlőnek a tulajdonos részére, míg pozitív különbözetéből számított gyarapodás értékét – ha a felek kifejezetten így állapodnak meg – a tulajdonosnak a haszonbérő részére meg kell térítenie.

Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés lejártát követően az erdőt olyan állapotban kell visszaadni, hogy az erdőgazdálkodási tevékenység folytatható legyen.

Garanciális szabályként a javaslat rögzíti, hogy a haszonbérő csak akkor végezhet véghasználatot, ha a szerződésben a felek erről kifejezetten megállapodtak és a haszonbérő kötelezettséget vállalt az erdőfelújításra vagy biztosítékot nyújtott az erdőfelújítás költségeire. A biztosíték másra nem használható fel és azt illeti, aki az erdőfelújítást elvégezte. Ha a felek nem állapodtak meg a véghasználat lehetőségéről, azonban valamely nem tervezett külső okból erdőfelújítási kötelezettség keletkezik és ezzel összefüggésben a haszonbérő fakitermelést végez, abban az esetben is a haszonbérőnek kötelezettséget kell vállalnia az erdőfelújításra vagy biztosítékot kell nyújtania az erdőfelújítás költségeire.

A haszonbérleti szerződés általános szabályaitól eltérően a szerződő felek az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben haszonbérleti díjfizetési időszakként egy évnél hosszabb időszakot is meghatározhatnak, valamint a haszonbérleti díjfizetési időszakra járó haszonbér megfizetésére a haszonbérleti díjfizetési időszak lejártát megelőző időpontot, illetve előlegfizetést is kiköthetnek. Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés alapján az integrátor az előzetesen közzétett általános szerződési feltételekben meghatározza azokat a feltételeket, amelyek alapján az adott erdőt az erdőgazdálkodásába tartozó földek portfóliójának körébe bevonja, valamint ezen portfólió együttes összehangolt érdekei alapján az adott önálló erdőgazdálkodási egység területén saját nevében erdőgazdálkodik és ellenértékként a tulajdonos részére járadékot fizet. A jogcím lehetővé teszi, hogy a portfólión belül a bevételeket és a kiadásokat egymással összevezesse, a tulajdonos javára fizetendő járadék összegét a teljes portfólióban elért eredmények figyelembe vételével fizesse meg.

Az általános szerződési feltételekben meghatározott erdőgazdálkodói feladatok körébe nem tartozó plusz szolgáltatásokat a tulajdonos külön megállapodás alapján térítés ellenében igényelheti az integrátortól.

Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés írásban, erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás által és legalább tíz, legfeljebb ötven év határozott időre köthető. Az integrátor a tárgyév vonatkozásában az erdőgazdálkodási tevékenységek bevételeiről és költségeiről, valamint a tulajdonos részére fizetett járadékról legkésőbb az elszámolási időszakot követő év június 30-ig részletes beszámolót készít.

A stabil gazdálkodás biztosítása érdekében (azaz a szerződéskötéskor kalkulált járadék megfizetésére és az eredményes erdőgazdálkodás biztosítására) az erdőgazdálkodási integrációs szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg. A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőgazdálkodási integrációs szerződést, ha az integrátor a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, a fenntartható erdőgazdálkodást, vagy járadékfizetési vagy a számadási kötelezettségének nem tesz eleget.

Az integrációs szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a faállománynak a szerződés hatálybalépésekor fennálló és a szerződés megszűnésekor fennálló nettó jelenértéke pozitív különbözetéből számított gyarapodás értékét a tulajdonosnak az integrátor részére meg kell térítenie, hiszen ezen bevételekhez az integrátor arányosan hozzájuthatott volna, ha a szerződés az eredeti futamidőre hatályban marad. Ugyanakkor nyilvánvalóan nem kell megtéríteni azokat a gyarapodásokat, amelyeket a külön megállapodás alapján maga a tulajdonos finanszírozott meg. Az erdőkezelési szerződés alapján az erdőkezelő a tulajdonos javára, de saját nevében eljárva gazdálkodik és gyakorolja az erdei haszonvételeket. Köteles a tulajdonos mindenkori egyéni érdekeit figyelembe venni, a kezelt erdőt az előre láthatóan fenyegető kockázatokkal szemben megóvni. A tulajdonos közvetlen irányítja az erdőkezelőt, finanszírozza az erdőgazdálkodás költségeit, maga az erdőkezelő a szükséges szakmai ismereteket és tevékenységet biztosítja, amely tevékenységéért díj illeti meg. Ez a díj az erdőkezelő közreműködésének ellenértéke magában foglalja az erdőgazdálkodási tevékenység költségeit is.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodásból eredő bevételeket a tulajdonos nevében eljárva az erdőkezelő szedi be, amelyből a díj levonását követően keletkező jövedelmet a tulajdonos részére megfizeti. A tárgyévet követő időszakban felmerülő erdőfelújítási kötelezettség költségeinek fedezetét a tulajdonos biztosítja az erdőkezelő számára, vagy a felek erre vonatkozó megállapodása alapján az erdőkezelő a kifizetés során a felmerülő költségek fedezetéül szolgáló összeget visszatarthatja.

Figyelemmel arra, hogy a kezelt erdő a tulajdonos érdekkörébe tartozik, így az az erdőkezelő saját vagyontól és az általa kezelt más erdőtől elkülönült vagyont képez, amelyet az erdőkezelő köteles külön nyilvántartani. A kezelt erdőre, valamint az erdőgazdálkodásból eredően beszedett bevételekre az erdőkezelő hitelezői és az erdőkezelő által kezelt más erdők hitelezői nem támaszthatnak igényt.

Az erdőkezelő a tulajdonos kérésére a kezelt erdőről köteles tájékoztatást adni, amelynek ki kell terjednie a kezelt erdő tényleges és várható gyarapodására, értékére, továbbá a kezelt erdőt érintően felmerülő kötelezettségekre. Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységek bevételeiről és költségeiről, valamint a tulajdonost illető és részére kiadott jövedelemről legkésőbb az elszámolási időszakot követő év június 30-ig részletes beszámolót készít.

Erdőkezelési szerződés határozatlan időre is köthető, rendes felmondással 12 hónapos

felmondási idővel szüntethető meg. A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőkezelési szerződést, ha az erdőkezelő a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, a fenntartható erdőgazdálkodást, vagy az erdőkezelő a tájékoztatási vagy számadási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy az erdőgazdálkodás jövedelmét – a díj levonását követően – az erdőkezelő nem fizeti meg a tulajdonosnak.

Erdőkezelő erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás lehet. Az erdőkezelésre irányuló szerződést írásba kell foglalni. Közös tulajdonban álló önálló erdőgazdálkodási egység esetén a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségének írásbeli döntése szükséges.

### **93. §**

A törvényjavaslat e §-a egyértelművé kívánja tenni, hogy földre előhaszonbérleti jog szerződéssel nem alapítható, ellenkező esetben a szerződés törvény erejénél fogva semmis.

### **94. §**

A módosítás előhaszonbérleti jogot biztosít azon erdőgazdálkodók számára, akik úgynevezett megbízási szerződéssel művelték az erdőt.

A jogalkalmazás során nehézséget jelent – a vonatkozó speciális rendelkezés hiánya okán –, hogy amennyiben egy föld erdőnek minősülő és erdőnek nem minősülő alrészletet egyaránt tartalmaz, miként kell az előhaszonbérleti sorrendet vizsgálni. A módosítással egyértelműen meghatározásra kerül, hogy abban az esetben, ha egy földrészleten belül az erdőnek minősülő föld területnagysága meghaladja az erdőnek nem minősülő föld területnagyságát, úgy az előhaszonbérleti jogosultsági sorrend tekintetében az erdőnek minősülő földre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a teljes föld vonatkozásában.

### **96. §**

A haszonbérleti szerződésnek érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából történő vizsgálatának szabályai.

### **99. §**

A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés hatósági jóváhagyástól mentes jogügylet, így az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell vizsgálnia az ingatlanügyi hatóságnak, hogy a szerződés nem ütközik-e szerzési korlátba, tilalomba. Amennyiben a haszonélvezeti jogot nem közeli hozzátartozó javára engedik, vagy 20 éves időtartamnál hosszabb időtartamra alapítják, úgy a szerződés semmis a Földforgalmi tv. 37. §-a értelmében, és az ingatlanügyi hatóság a Földforgalmi tv. 61. §-a alapján az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el. A 61. § ez idáig nem tartalmazta a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének esetkörét, a módosítás célja ezen hiányosság kiküszöbölése.

### **100. §**

A Földforgalmi tv. 64. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a 63. §-ban foglalt bírság kiszabása ellenére a kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével – a 65. §-ban meghatározottak szerint intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról. A jelenleg hatályos 64. § (2) bekezdésben foglaltak szerint az (1) bekezdésében megállapított – 6 hónapos - időtartam kezdetét attól a naptól kell számítani, amely napon a kötelezettel szemben a kényszerhasznosítás elrendeléséről szóló határozat jogerőre emelkedett. Ez utóbbi rendelkezés szerinti, a 6 hónapos időtartam kezdő időpontjára vonatkozó meghatározás ugyanakkor nem helytálló, ugyanis a mezőgazdasági igazgatási szerv csak bírság kiszabását követően intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról, így indokolt a 64. § (2) bekezdésének pontosítása és a 6 hónapos időtartam kezdő időpontjának a kötelezettel szembeni, a bírság kiszabásáról rendelkező határozat véglegessé válásának napjától való számítása.

Mindemellett a törvényjavaslat pontosít amiatt is, mert a hatályos rendelkezés értelmében nem vonatkozik arra a tulajdonosi kötelezeti körre a szankció, akik nem adásvétel jogcímén szereztek meg a föld tulajdonjogát.

#### **101. §**

A törvényjavaslat kiegészíti a Földforgalmi tv. 72. §-ában foglalt felhatalmazó rendelkezést azzal, hogy a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg a föld tulajdonjogának a 67/A. § alapján vételi jog gyakorlása útján történő megszerzésének részletes szabályait.

#### **102. §**

A törvényjavaslat alkalmazási , illetve átmeneti rendelkezéssel egészíti ki a Földforgalmi tv-t a tartás és az életjáradék jogcímén kötött tulajdonjogot átruházó szerződéseket érintő hatósági jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárás, továbbá a örökös tulajdonszerzésének megtagadása esetén az őt megillető kártalanítás vonatkozásában.

#### **103. §**

A törvényjavaslat szövegcsérés módosításokat tartalmazó és a hatályon kívül helyező rendelkezései a fent jelzett módosító rendelkezésekhez kapcsolódnak vagy pontosító jellegűek. A fentebb már jelzett szövegcsérés módosításokon illetve az egyértelmű nyelvtani pontosításokon túl az alábbiakat tartalmazzák még e §-ok.

ad c) pontja: Az örökösként érdekelt a hagyatéki eljárásban az általa megszerzett, a Földforgalmi tv. szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, vagy tanyát ajándék jogcímén a Magyar Államnak felajánlhatja. Ekkor a közjegyző a felajánlott vagyontárgyat ajándék jogcímén a Magyar Államnak adja át az ajándékozó örökösként érdekelt közbenső jogszerzése megállapításával. Indokolt ezen esetkör kivétele a Földforgalmi tv. hatálya alól.

ad g) és p) pontja: egyértelművé teszi, hogy mind az engedélyköteles, mind az engedélyhez nem kötött, de bejelentés-köteles takarmányvállalkozás hivatkozhat a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpont, valamint a 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpont alatti elővásárlási és



előhaszonbérleti jogosultságra.

ad s) pontja: A Földforgalmi tv. 48. §-a nemcsak a Földforgalmi törvényen, hanem más törvényen alapuló előhaszonbérleti jogra is kiterjedjen, ezért indokolt a rendelkezés pontosítása.

A hatályon kívül helyező rendelkezések deregulációs és pontosító célúak, valamint összefüggnek a tervet módosító rendelkezéseivel.

#### **104. §**

Deregulációs rendelkezések.

#### **105. §**

A Fétv. 6. § (2) bekezdésének pontosítását az indokolja, hogy az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv a hatósági bizonyítványban az állatsűrűséget nem tudja igazolni, mivel nem rendelkezik az állatsűrűség kiszámításához szükséges, a szerző fél birtokában lévő földterület területnagyságára vonatkozóan adattal. Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv a nyilvántartás szerinti állatlétszám alapján megállapított állategységet tudja igazolni a hatósági bizonyítványt.

#### **106. §**

A jogalkotói szándék arra irányult, hogy a vevőnek kizárólag arról kell nyilatkoznia a szerződésben, ha érvényesíteni kívánja az elővásárlási jogosultságát. Következésképpen amennyiben ilyen nyilatkozatot nem tartalmaz a szerződés, úgy a mezőgazdasági igazgatási szervnek úgy kell tekintenie, hogy a jogosultság nem áll fenn, vagy nem kívánja érvényesíteni azt. Így figyelemmel a jogalkotói szándékra, annak érdekében, hogy a jogszabály szövegezése annak megfelelően, pontosítani szükséges a rendelkezést.

#### **107. §**

Csak az elővásárlásra jogosultra nézve írja elő a törvény, hogy az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, a vevő vonatkozásában nem írja elő. Elvárható követelmény, hogy a vevő és az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogosultság igazolása tekintetében azonos szabályozás, azonos elbírálás alá essen, ezért a módosítás következtében, amennyiben a vevő elővásárlási jogosulti pozíciót jelöl meg az adásvételi szerződésben, és a jogosultságot okirattal igazolni kell (például ökológiai tanúsítvány, állattartó telep működése), úgy az adásvételi szerződés jegyzőhöz történő benyújtásakor csatolni kell az igazolásokat.

#### **108. §**

A törvényjavaslat alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv számára lehetővé válik, hogy a jogügylet hatósági jóváhagyása iránti eljárásban adatszolgáltatást kérhessen a takarmány-vállalkozásokról vezetett nyilvántartásban szereplő adatokról, valamint a vetőmag-előállítókról vezetett nyilvántartásban szereplő adatokról.

#### **109. §**

A törvényjavaslat kiegészíti ki a Fétv.-t azzal az esettel, ha a helyi földbizottság a rá irányadó

határidőn belül nem adja ki az állásfoglalását. A helyi földbizottságnak a hatósági jóváhagyási eljárásban betöltött státuszára is tekintettel a „hallgatása” nem akadályozhatja meg az döntéshozatalt, így ez esetben is fennáll a mezőgazdasági igazgatási szervnek fennáll döntési kötelezettsége.

#### **110. §**

A 2018. évi CXXXVI. törvény új tulajdonszerzési módként vezette be a föld tulajdonjogának a 67/A. § alapján vételi jog érvényesítésével történő megszerzését. Ezen szerzőismód tekintetében szükséges meghatározni a speciális eljárási szabályokat.

Annak érdekében, hogy a vételi jog jogosultja a vételi jogának gyakorlása során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdont szerezhessen, szükséges a Földforgalmi törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény koherenciájának megteremtése. Az Inyvtv. általános szabályai alapján az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni vagy a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásával lehetséges (bejegyzési engedéllyel), vagy pedig olyan bírósági vagy hatósági határozattal, mely a felek megállapodását, ezáltal a bejegyzett jogosult nyilatkozatát pótolja. A tárgyi eljárásban a bejegyzett tulajdonostól az érdekellentétre tekintettel értelemszerűen nem várható el, hogy a bejegyzési engedélyt megadja. Ennél fogva azonban, a jogszerű bejegyzések érdekében indokolt a kétséget kizáróan, törvényben kijelölni egyfelől azon okiratokat, melyek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálnak, másfelől a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, mint a bejegyzett tulajdonos nyilatkozatának pótlásának minősülő okiratot.

#### **111. §**

A jogalkotói szándék arra irányult, hogy a haszonbérlőnek kizárólag arról kell nyilatkoznia a szerződésben, ha érvényesíteni kívánja az előhaszonbérleti jogosultságát. Következésképpen amennyiben ilyen nyilatkozatot nem tartalmaz a szerződés, úgy a mezőgazdasági igazgatási szervnek úgy kell tekintenie, hogy a jogosultság nem áll fenn, illetve azzal a haszonbérlő nem kíván élni. Így figyelemmel a jogalkotói szándéokra, annak érdekében, hogy a jogszabály szövegezése annak megfelelően, pontosítani szükséges a rendelkezést.

#### **112. §**

Csak az előhaszonbérletre jogosultra nézve írja elő a törvény, hogy az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, a haszonbérő vonatkozásában nem írja elő. Elvárható követelmény, hogy a haszonbérő és az előhaszonbérletre jogosult az előhaszonbérleti jogosultság igazolása tekintetében azonos szabályozás, azonos elbírálás alá essen, ezért a módosítás következtében, amennyiben a haszonbérő előhaszonbérleti jogosult pozíciót jelöl meg az adásvételi szerződésben, és a jogosultságot okirattal igazolni kell (például ökológiai tanúsítvány, állattartó telep működése), úgy a haszonbérleti szerződés jegyzőhöz történő benyújtásakor csatolni kell az igazolásokat.

#### **113. §**

A Fétv. hatályos 68. § (2) bekezdés *d)* pontja csak a határozatlan időtartamra kötött szívességi földhasználati szerződések esetén rendelkezik a szerzőő felek közötti közeli hozzátartozói

viszony megszűnésével bekövetkező szerződés megszűnési októl. Ezt indokolt kiterjeszteni a határozott időtartamra kötött szívességi fölhasználatokra is.

### **115-116. §**

A törvényjavaslat a szövegcsérés módosításokat tartalmazó és a hatályon kívül helyező rendelkezései alapvetően technikai és pontosító jellegűek.

A 109. § b) és a 110. § a) pontja szerinti módosítást az indokolja, hogy a Földforgalmi tv. és a Fétv. alkalmazásában egységesen végintézkedésnek minősül a végrendelet, az öröklési szerződés és a halál esetére szóló ajándékozás. A Földforgalmi tv. és a Fétv. is következetesen a végintézkedés megjelölést használja a Fétv. 8. §-ának kivételével. Ezért a törvényjavaslat a Fétv. 8. §-ában végrendelet helyett végintézkedést rögzít.

A 109. § e) pontja szerinti módosítás indoka az, hogy a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet az esetek többségében nem tud a Fétv. által megállapított 30 napos határidőn belül reagálni a hozzá érkező használati megosztásról szóló, vagy haszonbérleti ajánlatra. Így viszont a „hallgatásával” a Nemzeti Földalapot kezelő szervezet – akaratán kívül – olyan partnerekkel kerülhet szerződéses viszonyba, akik nem felelnek meg az Nfatv. előírásainak, illetve az így létrejövő hasznosítási jogviszonyok esetében a naprakész vagyon-nyilvántartás, a közérdekű adatok megfelelő kezelése, és adott esetben az államot megillető használati ellenérték beszedése is problémássá válik.

Indokolt ezért egységesen (más jogalanyok esetében is) a címzett a nyilatkozattételre megszabott határidőt 30 nap helyett 60 napban meghatározni.

A 109. § g) pontja szerinti módosítás indoka az, hogy a helyi földbizottságként eljáró kamara nem jogosult kezelni a természetes személy természetes személyazonosító adatait, részére a mezőgazdasági igazgatási szerv csak az ügyfél nevét, lakcímét és az állampolgárságra vonatkozó adatát, valamint a kamarai tagsági azonosító számát adhatja át a Fétv. 28. § (2) bekezdése szerint.

A Fétv. egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését tartalmazó 110. § b), d) és e) pontja a Földforgalmi tv. 17. §-ának, 21. §-ának és 49. §-ának a törvényjavaslat szerinti módosításaival függ össze, azokhoz kapcsolódik. A 110. § c) pontjában foglaltakat pedig a hatályon kívül helyezni kívánt Fétv. 13. § (4) bekezdésében foglalt adatok célhoz kötöttségének hiánya indokolja.