

Változik a földforgalmi törvény - 2022

Egy folyamatban lévő törvényjavaslat nyomán számos fontos változás várható a Földforgalmi törvényben és más kapcsolódó jogszabályokban.

A "zöld papírt" felváltó elektronikus regisztráció 2023. februárjától várható, viszont a többi változás már 2022-től hatályba léphet. A

Elektronikus regisztráció, közeli hozzátartozók közötti tulajdonátruházás

A törvényjavaslat egyik legjelentősebb változtatása, hogy a föld tulajdonjogát érintő jogügyletek írásba foglalása esetére 2023. februárjától megszünteti a biztonsági kellékekkel rendelkező okmány - vagy ismertebb nevén a „zöld papír” - használatát. Helyette a javaslat a szerződések elektronikus regisztrációját írja elő, amelynek részletszabályait kormányrendelet fogja tartalmazni. Az ingatlan-nyilvántartási eljárások 2023. februárjától várható elektronikussá tételére tekintettel alapvetően szükséges módosítás volt.

Emellett a törvényjavaslat a visszaélések megakadályozása érdekében a közeli hozzátartozók közötti tulajdonátruházás kapcsán is előírja a [Földforgalmi törvény 13. §-a](#) szerinti vállalások megfelelő alkalmazását. A jövőben a közeli hozzátartozók közötti tulajdonátruházás esetén is kötelezettséget kell vállalnia a tulajdonszerzőnek arra nézve, hogy

- a földet maga használja,
- a földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, továbbá
- vállalnia kell, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja amennyiben a jogelőd, azaz a közeli hozzátartozója is megtette ezen nyilatkozatokat a korábbi szerződésben.

Ezek a rendelkezések ez idáig a „sima” adásvételnél érvényesültek kötelezően, a közeli hozzátartozók között nem. Így a jogszabályi rendelkezés megkerülhető volt egy közeli hozzátartozók közötti jogügylet beiktatásával.

Dologösszegként való értékesítés

A törvényjavaslat elfogadásával változni fognak a föld dologösszegként való értékesítésének feltételei is. A dologösszegként való értékesítésről akkor beszélhetünk, ha több földet egy egybefoglalt vételáron ad el a tulajdonos.

Ennek egyik alapesete, ha a földek egymással szomszédosak. A javaslat alapján azonban a használó személyéhez kötődő kritérium módosul. Azaz a jövőben lehetőség nyílik az egybefoglalt vételáron való értékesítésre abban az esetben is, ha a földek azonos, vagy egymással szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett felhasználója eladó vagy legalább három éve a vevő.

Továbbá a visszaélések elkerülése érdekében az egybefoglalt vételáron történő tulajdonátruházás esetén a földműves tulajdonostársat megillető elővásárlási jogot csak akkor lehet gyakorolni, ha az valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll. A tervezett szabályozás a haszonbérleti szerződések esetén is alkalmazásra kerülne.

Érdemi vizsgálat a kifüggesztést megelőzően

Jelenleg, ha a termőfölddel kapcsolatos, hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés (adásvétel, haszonbérlet) kapcsán hirdetményi közzétételnek (ún. kifüggesztésnek) van helye az elővásárlási vagy elő-haszonbérleti jog gyakorlása érdekében, a szerződés hatóság általi vizsgálatára csak a hirdetményi eljárást követően kerül sor. Ezért előfordul, hogy ha hiba van a szerződésben és így az ügylet nem kap jóváhagyást, akkor a 60 napos hirdetményi eljárást újból meg kell ismételni az új szerződéssel.

Ezt elkerülendő, a javaslat úgy változtatná meg az eljárást, hogy a hatóság már a hirdetményi eljárást, a kifüggesztést megelőzően kiszűrhesse a szerződés alapvető hiányosságait. Ennek megfelelően a megkötött szerződés közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül majd benyújtásra, amely – a szerződés alapvető kellékeinek ellenőrzése után – hivatalból felhívja a jegyzőt a szerződések közzétételére.

A javaslat alapján számos felesleges ügy gyorsan kiszűrésre tud kerülni és hiba esetén nem kell hónapokat várni az ismételt kifüggesztés miatt. Ez pedig végső soron az eljárások gyorsulását fogja eredményezni.

Haszonbérleti szerződéseket érintő változások

Szintén jelentős módosítása a törvényjavaslatnak, hogy a haszonbérleti szerződések esetén lehetősége van a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződések jóváhagyásának megtagadására, amennyiben a haszonbér, vagy a szerződésben meghatározott egyéb ellenszolgáltatás (ideértve különösen a mezei leltár szerinti elszámolást) ellenértéke aránytalan.

Aránytalanak kell tekinteni az ellenszolgáltatást, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos haszonbér mértékétől való eltérést indokolják. Ilyen előnyös tulajdonságként vehető figyelembe a föld fekvése, minősége, öntözhetősége, művelhetősége vagy közútról való megközelíthetősége.

Földforgalmi törvény 13§: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300122.tv>

Forrás: 2021. november 19., Agroinform online/Rausch & Partners ügyvédi iroda

— 1991 —