



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Földhivatala

Tájékoztató

a hatályos földforgalmi rendelkezések végrehajtásával kapcsolatban

A **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** és a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény** kapcsán a földhivatalokat érintő feladatok sikeres teljesítése érdekében az alábbiakról tájékoztatom.

Magyarország Kormánya és rajta keresztül a Vidékfejlesztési Minisztérium célként tűzte ki a kor igényét és a hazai viszonyokat leginkább szolgáló **föld- és birtokpolitika kidolgozását**.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény egyik alapvető célja, hogy a **föld a helyben lakó földművelő gazdák tulajdonába és használatába kerüljön**. A törvény ennek biztosítása érdekében kiemelt új hatásköröket fogalmaz meg és ró a földhivatalokra.

Fentiekre figyelemmel 2013. novemberétől kiemelt feladat a Megyei Földhivatal részére az új földforgalmi törvény által meghatározott hatáskörökből adódó földhivatalokra háruló feladatok definiálása és azok magas szintű ellátása.

A **mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek vonatkozásában** (valamennyi földrészlet a lakóingatlan kivételével, ide értve a tanyát, zártkerti ingatlanokat is) a **tulajdon átruházásáról szóló szerződést 2014. május 1. napjától a megyei földhivatal hagyja jóvá. A föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez szintén a megyei földhivatal jóváhagyása szükséges.**

A törvényi rendelkezések értelmében a földtulajdon, illetőleg a földhasználati jog szerzése előzetes hatósági engedélyhez kötött, a **hatóságnak vizsgálnia kell a jogszerzés alapját képező okiratokat alaki és tartalmi szempontból.**

A benyújtásra kerülő okiratokat a hatóságnak így több szempontból, komoly feltételrendszer függvényében kell részletesen megvizsgálnia, hogy megállapítsa a jogszabályi feltételek teljesítését, és így a törvényben meghatározott szigorú teljesítési határidőket betartva jogszerűen tudjon dönteni a jogszerzés hatósági engedélyezéséről vagy az engedély megtagadásáról.

A földhivatalban ezen mezőgazdasági igazgatási engedélyezési hatáskör rendkívül széleskörűvé és összetetté válik. A földhivatalnak az új feladat vonatkozásában nemcsak regisztratív hatásköre lesz, mint lényegében az ingatlan-nyilvántartási és a földhasználati nyilvántartási eljárásokban, hanem **mérlegelően alapuló engedélyezés tárgyában is döntési jogkört kap.**

Az új hatáskör gyakorlásával kiemelkedő felelősség is hárul a földhivatalra, mivel eljárását követően a hatósági határozatot sérelmesnek tartó ügyfél számára a rendes jogorvoslati út lehetősége nem áll fenn.

Az **ügyfél kizárólag közvetlen bírósági felülvizsgálatot kezdeményezhet**, így a földhivatali határozatoknak minden tekintetben jogszerűeknek kell lenniük, mivel a földhivatalnak nincsen

lehetősége arra, hogy másodfokú eljárás keretében orvosolja az esetleges anyagi vagy eljárási jogszabálysértéseket. Jelenlegi jogi szabályozás mellett, ha a határozat ellen közigazgatási úton nincs helye jogorvoslatnak, akkor egyből meg lehet indítani a kártérítési pert.

A **PK. 43. is rögzíti**, hogy amennyiben az eljáró hatóság határozata jogszabálysértő és ezzel kárt okoz, abban az esetben a felülvizsgálati per nem rendes jogorvoslatnak minősül és a károsult választása szerint indíthat pert vagy a határozat közigazgatási bírósági felülvizsgálata iránt, vagy közvetlenül a hatóság kártérítés megfizetésére kötelezése iránt.

Továbbá új hatáskörként a Kormány 2014. május 1. napjától mezőgazdasági igazgatási szervként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2014. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben meghatározott, a biztonsági okmánnyal összefüggő kötelezettségek ellenőrzésére első fokon a járási földhivatalt, másodfokon a megyei földhivatalt jelöli ki.

2014. május 1. napjával megyei földhivatali hatáskörbe kerülnek a **földtulajdon árverés útján történő megszerzésére irányuló végrehajtási eljárási feladatok**, melyek tárgyában született döntések közvetlen bírósági felülvizsgálat alá esnek.

2014. május 1. napjától átmeneti szabályok végrehajtásán keresztül járási földhivatali hatáskörbe kerül a **hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések hatósági engedélyezési eljárása**, továbbá a szerzési korlátok hatósági ellenőrzése, és a kényszerhasznosító kijelölése.

Jogszabályi hivatkozások:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Fftv.**)
- 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.**)
- az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdteményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**)

Tulajdon átruházásáról szóló szerződés hatósági jóváhagyása

Az Fftv. 6. § (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

A föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben

meghatározott esetekben és feltételekkel.

A föld tulajdonját

- a) a **bevett egyház** vagy annak belső egyházi jogi személye **tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,**
- b) **jelzálog-hitelintézet** a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt **korlátozásokkal** és időtartamra,
- c) a föld fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat** a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) **közfoglalkoztatás és településfejlesztés** céljára szerezheti meg.

A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot **egységes okiratba** foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított **8 napon belül** - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az adás-vételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell az Fftv. 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően az adás-vételi szerződéshez csatolni kell.

Az NFA-t nem kell külön értesíteni, csak a kifüggesztés útján.

Az Fftv. 21. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés alatt olyan szerződést kell érteni, amely a feleknek a **szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja.**

A Fftv. 14. §-ban meghatározott jogok gyakorlása során a jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot kell az elővásárlásra jogosultakkal közölni. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén e jog gyakorlására irányuló nyilatkozathoz csatolni kell azt az eredeti adás-vételi szerződést is, amelynek megkötésével egyidejűleg a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged a megvett földre az eladó részére.

Az adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal az Fftv. 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** az Fftv. 8. §-a szerinti, és az Fftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező papír** alapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottanak kell lennie. Más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog esetében az eladónak a hirdetményi úton történő közlés mellett az Fftv. 21. § (1) bekezdése szerinti, az adás-vételi szerződés közvetlen közlésére vonatkozó kötelezettsége teljesítése érdekében az adás-vételi szerződésnek a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja részére postai úton kell megküldenie vagy az átvétel igazolása mellett személyesen átadnia. E bekezdés szerinti közlésnek az Fftv. 21. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül kell megtörténnie.

Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó **eljárás díj- és illetékmentes.**

Az adás-vételi szerződések kifüggesztését a Korm. rendelet 2.–5. §-ai, az Fftv. 21.–22. §-ai, valamint a Fétv. 16-18. §-ai szabályozzák.

A tulajdonosnak, mint eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) jegyzője részére a Fftv. 21. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül **kérelmet** (a továbbiakban: közzétételi kérelem) **kell benyújtani**, a Fftv. 21. § (1) bekezdésében és a Fétv. 11. §-ban meghatározott egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele iránt. A közzétételi kérelmet a földügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján közzétett **formanyomtatványon** kell benyújtani.

A közzétételi kérelem adattartalmát az **1. melléklet** tartalmazza.

Az Fftv. 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az eladó az adás-vételi szerződésben szereplő földek fekvése szerinti bármelyik illetékes települési önkormányzat jegyzője részére benyújthatja a közzétételi kérelmet.

A közzétételi kérelmet a jegyző részére postai úton kell megküldeni, vagy személyesen kell átadni. A kérelemhez **a Fétv. 17. §-ban meghatározott példányszámban és formában** csatolni kell az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződést.

Ha a közzétételi kérelem hiányosan került benyújtásra, vagy annak mellékleteként nem kerültek csatolásra a Fétv.-ben meghatározott példányszámban az adás-vételi szerződések, **a jegyző az eladót legfeljebb 5 napos határidő** megállapításával haladéktalanul felhívja a hiányosságok pótlására, vagy a szerződésnek a Fétv.-ben előírt megfelelő példányszámban való csatolására.

A **jegyző megtagadja** a közzétételi kérelem teljesítését, ha

- a) az eladó az (1) bekezdésben foglalt felhívásnak határidőn belül nem tett eleget,
- b) a közzétételi kérelem nem az eladótól származik.

Ha a jegyző a fentiekben meghatározottak alapján megtagadja a közzétételi kérelem teljesítését, erről a kérelemhez csatolt iratok visszaküldésével egyidejűleg értesíti az eladót, illetve a b) pontjában meghatározott esetben a kérelmezőt is.

A jegyző a Korm. rendelet 2. §-ban meghatározottak szerint benyújtott közzétételi kérelem alapján, annak beérkezését követő **15 napon** belül a benyújtott eredeti adás-vételi szerződések közül a nem biztonsági okmányon szerkesztett szerződések egyikén **felismerhetetlenné teszi a Fftv. 21. § (2) bekezdésében előírtak szerinti természetes személyazonosító adatokat, és ezt a szerződéspéldányt függeszti ki.**

A jegyző a **kifüggesztett adás-vételi szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját** és a Fftv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott, **az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő.**

Az eladó a közzétételi kérelmet az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi az eladó részére.

Ha a visszavonás iránti bejelentés a szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az a szerződés közzétételének hatályát nem szünteti meg.

A jegyző az adás-vételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében **meghatározott 60 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanapon** veszi le a hirdetőtábláról.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő **8 napon belül** a beérkezett

jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés **összes (4 db.) példányával**, valamint a **jognyilatkozatokkal** együtt megküldi

a) a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól (Fftv. 36. § (1) bekezdése) vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv (**Megyei Földhivatal**) részére jóváhagyás céljából.

Az iratoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldése esetén a jegyző az irattovábbítás tényéről - azzal egyidejűleg - értesíti az eladót.

Az iratjegyzéknek

a) az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó természetes személy

aa) természetes személyazonosító adatait,

ab) lakcímét,

b) az államot, illetve az önkormányzatot megillető elővásárlási jog esetén az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezet, illetve a képviselőjében eljáró személy

ba) megnevezését, illetve a képviselő családi és utónevét, valamint a képviselő jogcímét,

bb) székhelyét, illetve a képviselő lakcímét, valamint

c) a jognyilatkozat benyújtásának időpontját kell tartalmaznia.

Ha nem került elfogadó jognyilatkozat benyújtásra, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni.

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 azt is, 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 esetekben az ott előírt nyilatkozatokat** is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23.§ (1) bekezdése alapján a földhivatal a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi 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 adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) 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

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alak szerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

A földhivatal - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított **15 napon** belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha a jegyző által megküldött **okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.** Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

A (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

Ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor vagy a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a Kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából. A helyi földbizottság működésképtelen, ha a feladatainak ellátását a tagjainak megválasztásától számított 30 napon belül nem kezdi meg vagy 30 napot meghaladóan szünetelteti, illetve, ha a tagok száma az Fftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott létszám alá csökken.

Az (1) bekezdés szerinti esetben az Fftv. és e törvény alkalmazása során a helyi földbizottság alatt a Kamara területi szervét kell érteni. A jegyző az Fftv. 102. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásban annak tényét tünteti fel, hogy a helyi földbizottság feladatait a Kamara látja el.

A helyi földbizottság - a földhivatal megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

A helyi földbizottság az Fftv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

Az Fftv. és a Fetv. alkalmazása során a helyi földbizottság alatt a Kamara területi szervét kell érteni. A jegyző a 102. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásban annak tényét tünteti fel, hogy a helyi földbizottság feladatait a Kamara látja el.

A **helyi földbizottság** (vagy annak hiányában eljáró **Agrárkamara**) az **állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon** belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján **5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen - a hirdetőtáblán való kifüggesztést követő 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő**

elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. **A kifogás benyújtásáról** és annak időpontjáról a jegyző **haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.**

A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására az Fftv. 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a **kifogást 15 napon belül** zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

Kifogás benyújtása a Fctv. és a Fftv. alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.

A jegyző a helyi földbizottság állásfoglalását, valamint a benyújtott kifogás elbírálásával kapcsolatos **valamennyi iratot**, és a Fftv. 23. § (5) és (6) bekezdés alapján a **részére megküldött okiratokat** a döntés közlését követő **5 napon belül köteles** a mezőgazdasági igazgatási szervnek **visszaküldeni.**

A földhivatal az Fftv. 27. § (1) bekezdés szerint - a 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott eseteken túl - az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja

a) ha a helyi földbizottság

aa) állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását,

ab) a 26. §-ban foglalt felhívás ellenére nem adja ki az állásfoglalását;

b) a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

Az Fftv. 27. § (2) bekezdése alapján a földhivatalnak - az adás-vételi szerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére - meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha

a) utóbb megállapítja, hogy a 23. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, vagy

b) a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adás-vételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy

ba) a 24. § (2) bekezdésének a)-b) pontjában, valamint c) pont ca)-cb) alpontjában foglaltak alapján a helyi földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut;

bb) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot szabott ki;

bc) jogerősen megállapított földhasználati díjtarozása áll fenn.

Az Fftv. 27. § (3) bekezdése értelmében az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adásvételi szerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére - megtagadhatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, különösen, ha

a) a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adás-vételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy a 24. § (2) bekezdésének c) pont cc) alpontjában, valamint a 24. § (2) bekezdésének d) pontjában foglaltak alapján a helyi földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut, vagy

b) az adás-vétel ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne.

A jogügylet jóváhagyása esetén a földhivatal a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben közigazgatási úton nincs jogorvoslat, azonban a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

- a) az állam tulajdonszerzéséhez;
- b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;
- c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;
- d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;
- e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor; **(csak 1/1) esetén**
- f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;
- g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;
- h) a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása csak a 2014. március 1. napján, vagy azt követően közzétett (közvetett) szerződések esetén szükséges.

A haszonbérleti szerződések hatósági jóváhagyása

A föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbe adó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a **haszonbérbe adónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül** - a földforgalmi törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztéssel hirdetményi úton közzélnie kell, továbbá a más törvényen és a megállapodáson alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival közvetlenül közzélni kell. A haszonbérleti szerződésnek a haszonbérbevevő részéről tartalmaznia kell a kötelezettségvállaló nyilatkozatokat is, vagy azokat a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell.

Az előhaszonbérleti jog jogosultja a haszonbérleti szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését **követő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül** teheti a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az előhaszonbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhaszonbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőig nem nyilatkozik. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes **bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni**. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az **előhaszonbérleti jogosultság jogalapját**. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is. A haszonbérbe adót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az előhaszonbérletre **jogosult határidőn belül tesz meg**, és a jognyilatkozatában a **haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja**.

A haszonbérleti szerződések kifüggesztését a Korm. rendelet 6.–11. §-ai, az Fftv. 49.-50. §-ai,

valamint a Fétv. 52-54. §-ai szabályozzák.

A haszonbérbeadónak a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot a Fétv. 46. §-ban meghatározott **egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalnia** és azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a Fftv. 49. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül (8 nap) kérelmet (a továbbiakban: közzétételi kérelem) kell benyújtani, a Fftv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

A közzétételi kérelmet a **haszonbérbeadónak kell benyújtania** a jegyzőhöz. Ha a haszonbérleti szerződés tárgyát osztatlan közös tulajdonban álló föld képezi, és a szerződés szerint a haszonbérlet

a) a földrészlet területének egészére jött létre, vagy

b) a földrészletnek csak egy meghatározott részére jött létre, de a Fétv. szerinti használati megosztásról szóló megállapodás alapján azt több tulajdonostárs adja haszonbérbe.

A Fétv. 74. § (5) bekezdése alapján ha a 72. §-ban foglaltak alkalmazása során a tulajdonostársak és a harmadik személy között haszonbérleti szerződés jött létre, a szerződésben részes tulajdonostársaknak döntést kell hozniuk arról, hogy melyik tulajdonostárs küldi meg a Földforgalmi törvény 49. §-a szerint a haszonbérleti szerződést a jegyző részére.

A közzétételi kérelmet a földügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. **A közzétételi kérelem adattartalmát a Korm. rendelet 2. melléklete tartalmazza.**

A Fftv. 47. § (5) bekezdésében meghatározott esetben a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződésben szereplő földek fekvése szerinti bármelyik illetékes települési önkormányzat jegyzője részére benyújthatja a közzétételi kérelmet.

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 közzétételi kérelmet a jegyző részére postai úton kell megküldeni, vagy személyesen kell átadni.

A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes.

Ha a közzétételi kérelem hiányosan került benyújtásra, vagy annak mellékleteként nem kerültek csatolásra a Fétv.-ben meghatározott példányszámban a haszonbérleti szerződések, a jegyző a haszonbérbeadót **legfeljebb 5 napos** határidő megállapításával haladéktalanul felhívja a **hiányosságok pótlására**, vagy a szerződésnek a Fétv.-ben előírt megfelelő példányszámban való csatolására.

A **jegyző megtagadja** a közzétételi kérelem teljesítését, ha

a) az eladó a hiánypótlási felhívásnak határidőn belül nem tett eleget,

b) a közzétételi kérelem nem az eladótól származik.

Ha a jegyző a fentiekben meghatározottak alapján megtagadja a közzétételi kérelem teljesítését, erről a kérelemhez csatolt iratok visszaküldésével egyidejűleg értesíti a haszonbérbeadót, illetve a b) pontban meghatározott esetben a kérelmezőt is.

A jegyző a jogszabályban meghatározottak szerint benyújtott közzétételi kérelem alapján, annak beérkezését követő **15 napon** belül a benyújtott **eredeti szerződések egyikén** felismerhetetlenné teszi a természetes személyazonosító adatokat, és **ezt a szerződéspéldányt függeszti ki.**

A haszonbérbeadó a közzétételi kérelmet a haszonbérleti szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza.

A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi a haszonbérbeadó részére.

Ha a visszavonás iránti bejelentés a szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az a szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg.

A jegyző a kifüggesztett haszonbérleti szerződésre rávezeti a **kifüggesztés időpontját** és a Fftv. 49. § (3) bekezdésében meghatározott, az előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló **15 napos határidő** utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e **határidő jogvesztő**.

A jegyző a haszonbérleti szerződést a Fftv. 49. § (3) bekezdésében meghatározott **15 napos határidő utolsó napját követő legközelebbi munkanapon** veszi le a hirdetőtábláról.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő **8 napon belül** a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és **azt a haszonbérleti szerződés összes (3 db.) példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi**

a) a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól (Fftv. 59. § (1) bekezdése) vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv (**Járási Földhivatal**) részére jóváhagyás céljából.

Az iratoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldése esetén a jegyző az irattovábbítás tényéről - azzal egyidejűleg - értesíti a kérelmező haszonbérbeadót.

Az iratjegyzéknek az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó

a) természetes személy

aa) természetes személyazonosító adatait,

ab) lakcímét,

b) gazdálkodó szervezet

ba) megnevezését,

bb) székhelyét,

bc) képviselőjében eljáró személy családi és utónevét, képviselői minőségét és lakcímét, valamint

c) a jognyilatkozat benyújtásának időpontját kell tartalmaznia.

Ha nem került elfogadó jognyilatkozat benyújtásra, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben közigazgatási úton nincs jogorvoslat, azonban a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez,

b) a tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz,

c) ha a földműves földhasználó közeli hozzátartozója a használatba adó,

d) a föld használati jogosultságának jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más

földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló földhasználati szerződéshez,

e) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonos tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti a földhasználati szerződéshez,

f) a 40. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott földhasználati szerződéshez,

g) tanya földhasználati jogosultságának átengedéséhez.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a földhaszonbérleti szerződések estében a földhivatal hatósági jóváhagyása a 2014. május 1. napján vagy azt követően megkötött haszonbérleti szerződésekre, illetőleg haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződésekre kell alkalmazni.

Mindezekre figyelemmel kérem jelen szakmai iránymutatásomban foglaltak alkalmazása iránti szíves intézkedését.

Miskolc, 2014. június 12.

Tisztelettel:

Dr. Péter Adél
hivatalvezető