

Földjog és földügyi intézmény- hálózat 3.

A termőföld tulajdon hatályos szabályozása

Dr. Fenyő, György

Földjog és földügyi intézmény-hálózat 3.: A termőföld tulajdon hatályos szabályozása

Dr. Fenyő, György

Lektor: Dr. Papp, Iván

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

termőföld

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

3. A termőföld tulajdon hatályos szabályozása	1
1. 3.1 Bevezetés	1
2. 3.2 A földtulajdon jog szabályozásáról általában	1
2.1. 3.2.1 A földtulajdon jog alanya, tárgya és tartalma	1
2.1.1. 3.2.1.1 A földtulajdon jog alanya	1
2.1.2. 3.2.1.2 A földtulajdon jog tárgya	2
2.1.3. 3.2.1.3 A termőföld-tulajdon jog tartalma	2
3. 3.3 A termőföldre vonatkozó törvény előzményei	3
4. 3.4 A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény	4
4.1. 3.4.1 A termőföld tulajdon jogának megszerzése	4
4.2. 3.4.2 Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése	5
4.3. 3.4.3 A belföldi jogi személyek szerzőképessége	6
4.4. 3.4.4 Elővásárlási jogok	6
4.5. 3.4.5 A tulajdonszerzés ellenőrzése	7
5. 3.5 A termőföldek használata	7
5.1. 3.5.1 A haszonbérlet	7
5.2. 3.5.2 Földhasználati nyilvántartás	9
6. 3.6 A Nemzeti Földalap	9
7. 3.7 Fogalomtár	11
8. 3.8 Összefoglalás	12

3. fejezet - A termőföld tulajdon hatályos szabályozása

1. 3.1 Bevezetés

A fejezet célja, hogy az olvasó egyértelmű választ kapjon arra, hogy Magyarországon a földtulajdonra és a földhasználatra milyen jogszabályi előírások vonatkoznak és kellő ismeretekkel bírjon arról, hogy belföldi magánszemély és belföldi jogi személy földtulajdon jogát és haszonbérletét milyen mértékben szerezheti meg. Ebből a fejezetből megismerheti

- azokat a fogalmakat, amelyek a földtulajdonnal és a földhasználattal összefüggésben szükségesek,
- a földtulajdon szerzésére vonatkozó előírásokat,
- a földhaszonbérlet lényegi elmeit,
- a földhasználati nyilvántartást és
- a Nemzeti Földalap feladatát és a működésének célját.

A fejezet elsajátítása után képes lesz:

- meghatározni a termőföld tulajdon alanyát, tárgyát, tartalmát,
- definiálni Magyarországon a magán és jogi személy által megszerezhető termőföld tulajdon mértékét,
- bemutatni a földhaszonbérletre vonatkozó szabályokat és a földhasználati nyilvántartást,
- vázolni a Nemzeti Földalap lényegét.

2. 3.2 A földtulajdon jog szabályozásáról általában

A tulajdoni reform megvalósítása együtt járt a korábbi jogszabályok módosításával és új törvények megalkotásával. A földtulajdon alapvető és elsődleges jogi szabályozása megjelenik az Alkotmány 9. §. (1) bekezdésében azzal, hogy a köztulajdon és a magántulajdon egyenrangúságát kimondja, majd a 13. §-ában deklarálja, hogy a tulajdonhoz való jogot mindenkinek egyaránt biztosítja. Ugyancsak fundamentális előírásokat tartalmaz a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) a tulajdon jog általános szabályai tekintetében. A tulajdonviszonyok jogi szabályozása döntően a tulajdon jog szabályozása keretében történik. Nem kizárt azonban, hogy más jogterületeken (pl. közigazgatási jog, pénzügyi jog) is találkozunk a tulajdonviszonyok egy-egy részével a szabályozásával. A tulajdon jog alanyára, tárgyára, tartalmára vonatkozó általános polgári jogi rendelkezéseken túl több jogszabályban is találhatunk eltérő vagy kiegészítő rendelkezéseket. Ez állapítható meg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény esetében is, különös tekintettel a föld tulajdonlására és forgalmazására. A hivatkozott törvény lényegi részeinek a megvilágítására a következőkben kerül sor. Előljáróban azonban a termőföld tulajdon alanyát, tárgyát és tartalmát indokolt meghatározni.

A társadalmi-gazdasági rendszerváltás egyik meghatározó eleme volt a tulajdoni reform. A reform alapvető célja az volt, hogy a korábban „uralkodó” tulajdoni formákat jelesül az állami és szövetkezeti tulajdon rendszerét lebontsa és a magántulajdon primátusára épülő piacgazdaság működéséhez kellő alapot biztosítson. Ezt a folyamatot ismerteti az előző fejezet.

2.1. 3.2.1 A földtulajdon jog alanya, tárgya és tartalma

2.1.1. 3.2.1.1 A földtulajdon jog alanya

A tulajdon jog alanya lehet minden természetes és jogi személy.

A természetes és jogi személyek mint jogalanyok egyaránt rendelkeznek azzal a képességgel - jogképességgel -, hogy a tulajdonviszonyok alanyai lehessenek. A jogképesség azonban csupán elméleti feltétele az egyes

jogviszonyok keletkezésének. Csupán mód nyílik arra, hogy az egyes személyek polgári jogviszonyok alanyai legyenek, jogokat szerezzenek, kötelezettségeket vállaljanak. Ennek folytán a tulajdonviszonyokban az egyes személyek (jogalanyok) általános tulajdonszerzési képessége nem azt jelent, hogy valamennyi jogalany minden tulajdoni formában - állami tulajdon, önkormányzati tulajdon, magántulajdon - tulajdonos lehet. Nem jelenti azonban azt sem, hogy a tulajdonjog bármely tárgyára nézve tulajdonos lehetne. Így például magánszemély a kizárólagos állami tulajdonban álló dolgoknak (folyó, föld méhének kincsei stb.) tulajdonosa **nem lehet**. A személyek arra vonatkozó képességét, hogy meghatározott jogviszonyok alanyai legyenek és e jogviszonyban meghatározott alanyi jogokat szerezhessenek, illetve kötelezettségeket vállaljanak, a **személyek szerzőképessége fejezi ki**. Pl. kárpótlási földárverésen a termőföld tulajdonjogát csak a kárpótlási jegyek tulajdonosai szerezhették meg az őket megillető kárpótlási jegyek alapján.

2.1.2. 3.2.1.2 A földtulajdonjog tárgya

A Polgári Törvénykönyvünk szerint a tulajdonjog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog.

Polgári jogi szabály, hogy a földre vonatkozó tulajdonjog a föld felszínére, továbbá mindarra kiterjed, ami a földdel olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy az elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Ezt nevezi a jog alkotórésznek. A föld felszíne, **mint a termőföld-tulajdonjog tárgya alatt** a föld hasznosítására, - mező- és erdőgazdálkodási termelés – figyelemmel elsődlegesen a földfelszín termőrétegét, a termőtalajt kell érteni.

A föld tulajdonjoga ugyancsak a Polgári Törvénykönyv értelmében a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra általában nem terjed ki.

A termőföld fogalma gyűjtőfogalom, magában foglalja mindazokat a földrészteteket, amelyek a település

- **külterületen** az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, (gyep), nádas erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként vannak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve, továbbá

- az előzőekben részletezett művelési ágakban nyilvántartott és mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet annak rendeltetésszerű felhasználásáig. Csak a termőföldre vonatkozó szabályokat kell ezekre a földekre alkalmazni, kivéve a haszonbérlet szabályait!

A termőföld esetében lényeges kérdés, hogy mely dolgok tartoznak a tulajdonjog tárgyához. A Ptk. 95. §. (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal tartósan egyesítve van. Ez azt jelenti, hogy a termőföld tulajdonjoga is kiterjed a járulékos dologra. Így a szántóföldön termelt terményekre, erdő esetében a fákra; szőlő-gyümölcsös esetében a termésre, az elválasztásig. A mező- és erdőgazdasági termelés egyik sajátossága, hogy a termelő tevékenység hatására a termőföld évről évre olyan hozadékot produkál, amely egyben a termelés célja

2.1.3. 3.2.1.3 A termőföld-tulajdonjog tartalma

A tulajdonost – a polgári jog értelmében – alanyi jogok illetik meg és kötelezettségek terhelik. A tulajdonjog tartalmát jelentő jogok:

a) a birtoklás,

b) a használat és hasznok szedésének joga,

c) a rendelkezési jog. A tulajdonost terhelő kötelezettségeket a Ptk. a használat és hasznok szedésével, illetve a rendelkezési joggal összefüggésben szabályozza.

a.) A birtoklás joga

A tulajdonjog tartalmának egyik legfontosabb jogosítványa a birtoklás és a birtokvédelem joga. E jog alapján tarthatja a tulajdonos hatalmában a dolgot és élhet a birtokvédelem eszközeivel. A termőföldtulajdon esetében külön is fontosnak tartjuk hangsúlyozni azt az alapvető polgári jogi szabályt, hogy a tulajdonosnak joga van a birtokvédelemhez akkor is, ha a föld időlegesen más személy birtokába kerül vagy azon más személynek használati joga áll fenn.

b.) A használat és hasznok szedésének joga

A tulajdonos használati jogával a rendeltetésszerű joggyakorlás keretében élhet. Használati jogát csak törvény korlátozhatja. A használati jognak nevezett jogosultságok az idegen ingatlan használatát közérdekből biztosítják. Ilyen többek között a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog vagy a vezetékjog. A termőföld rendeltetésszerű használata az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágának megfelelő hasznosítást jelent. Ennek során köteles a tulajdonos a termőföld termelékenységének, minőségének megőrzéséről és romlásának megelőzéséről gondoskodni. A tulajdonos a választása szerinti művelési ágban hasznosíthatja a földet, vagy termelés folytatása nélkül az gyommentes állapotban tartja. A használat során köteles tartózkodni minden olyan magatartásról, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Haszon alatt mindazt az előnyt értjük, amely a dologból, s ezáltal a földből származik.

A hasznok szedésének jogánál fogva mindaz a termék, termés, amely a dologból (földből) rendeltetésszerűen származik, a tulajdonost illeti meg.

A használat és hasznok szedésének jogával kapcsolatban szükséges megjegyezni, hogy ezen jogokat a tulajdonos szerződés alapján más személyre is átruházhatja, illetőleg e jogok jogszabály alapján is megilletet más személyt (pl. özvegyi haszonélvezeti jog).

c.) A rendelkezési jog és korlátozásának szabályai

A tulajdonos rendelkezési joga a következő jogosítványokat foglalja magában:

- a dolog birtokának átengedését,
- a használat és a hasznok szedésének átengedését,
- a dolog biztosítékul adását, vagy más módon való megterhelését,
- a tulajdonjog átruházását.

Az ingatlan ezáltal a termőföld tulajdonjogával felhagyni nem lehet. Amennyiben a termőföldön épület van és annak tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni és megterhelni. Ez a szabály azonban a könnyen eltávolítható vagy az ingó dolgoknak minősülő építményekre (faház, fóliasátor stb.) nem vonatkozik. Ezek ugyanis a bírói gyakorlat szerint nem minősülnek a termőföld alkotórészeinek.

A tulajdonosi joggyakorlás korlátozását jelenti a rendelkezési jog korlátozása, illetve kizárása. A tulajdonos rendelkezési jogát csak jogszabály, bírósági határozat vagy szerződés korlátozhatja, zárhatja ki.

A termőföldtulajdonnal való rendelkezés sajátos korlátozását a termőföldtörvény szabályozza. E szerint:

- a termőföld vagy tanya eladása esetén a haszonbérlet,
- védett természeti területen a Magyar Államot illeti meg elővásárlási jog, amelyet nevében az illetékes természetvédelmi (nemzeti park) igazgatóság a haszonbérlet megelőzően gyakorolhat. Részletesen a 3.4.4 pont alatt!

3. 3.3 A termőföldre vonatkozó törvény előzményei

Az 1987-ben alkotott földtörvény a korábbi rendelkezésekhez képest több lényegi változást hozott. A földek kategorizálásával kapcsolatban új csoportosítást vezetett be. A földtörvény a földeket rendeltetés szerint határolta el egymástól. Így megkülönböztetett termőföldet, építmény elhelyezésére szolgáló földet, különleges rendeltetésű földet és hasznosításra alkalmatlan földterületet. Változatlanul megtartotta a belterületi és külterületi földekre történő elhatárolást, továbbá megmaradt a zártkert is. A törvény újraszabályozta a kezelői jog intézményét. A kezelői jogra a tulajdonjog szabályait kellett alkalmazni azzal, hogy a kezelő, illetőleg a termelőszövetkezeti földhasználó rendelkezhetett azzal. Kezelői jog azonban kizárólag állami tulajdonban lévő ingatlan esetében volt alapítható és kezelő csak állami szerv vagy társadalmi szervezet lehetett. A kezelői jog ellenérték fejében vagy ingyenesen átruházható volt.

A föld tulajdonlásában döntő változásokat eredményezett az 1989. évi XIX. törvény, amely módosította az előzőekben említett földtörvényt. A törvény célja az volt, hogy esélyegyenlőséget hozzon létre a föld

forogalmképességének tekintetében az állampolgárok és a gazdálkodó szervezetek körében. A törvény, pontosabban a módosítás megszüntette a korlátozásokat, a magánszemélyek termőföld, valamint lakás- és üdülőtelek tulajdona tekintetében. A törvény egyértelműen deklarálta, hogy magánszemély korlátlan mértékben szerezhet ingatlantulajdont, s korlátozást csak törvényben lehet elrendelni. Megszüntette továbbá a törvény az oszthatatlan szövetkezeti tulajdonnak a földre vonatkozó korábbi szabályait, s kimondta, hogy a szövetkezet megszűnése esetén a tagok tulajdonában levő és beviteli kötelezettség folytán a közös használatba került földet a tulajdonosnak ki kell adni. Az 1989. évi XIX. törvény lényegében „utat nyitott” a privatizációhoz és ennek folytán a tulajdoni reformhoz.

4. 3.4 A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

A címbebeli törvény preambulumbában a következő célok fogalmazódtak meg:

- az átalakuló tulajdoni használati viszonyok alapján a mezőgazdaságban a **magántulajdonon alapuló piaci viszonyok váljanak meghatározóvá,**

- a **termőföld forgalma** és a termőföld, mint a jelzálogon alapuló hitelezés biztosítóka **segítse elő a kialakuló új üzemi szervezetek működését,**

- ugyancsak **segítse elő a versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok létrejöttét,**

- **biztosítsa,** hogy a gazdálkodó **zavartalan mezőgazdasági termelést** folytathasson.

A törvény abból a tényből indult ki, hogy a föld korlátozott mértékben áll rendelkezésre, mással nem helyettesíthető és nem szaporítható, így a termőföld tulajdonjogának megszerzését általában korlátozza, egyes alanyokat pedig kizár a termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzéséből. A törvény I. § (1) bekezdése határozza meg a területi hatályt, amely szerint az kiterjed az ország területén lévő valamennyi termőföldre. A tárgyi hatályt a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetve a szerzés tilalmára, a termőföldek használatára, a birtoktagok kialakítására és a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó előírások képezik. Kiterjed továbbá a tárgyi hatály a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földekre is mindaddig, amíg azt építési telekké, építési területté át nem alakítják. Ezt a tényét ugyanis, a kialakítás megtörténtét – akár a tulajdonos, akár az ingatlanügyi hatóság megkeresésére – az építésügyi hatóság igazolja. A törvény értelmében termőföld az erdő művelési ágú föld is. A törvény hatálya azonban nem terjed ki az erdő létesítésének, rendeltetésének, használatának és vagyonkezelői jogára, amelyekről az erdő törvény rendelkezik.

A törvényben használt fogalmakat a fejezet végén található fogalomtár tartalmazza.

4.1. 3.4.1 A termőföld tulajdonjogának megszerzése

A termőföldről szóló törvény a tulajdonszerzési módok, valamint a tulajdonosváltás eseteinek sokfélesége miatt pontosítja azt, hogy a tulajdonszerzési korlátozások szemszögéből mi tekintendő tulajdonszerzésnek. A törvény értelmében a tulajdonszerzési korlátozások alkalmazása szempontjából tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának – ide értve a részarányként meghatározott tulajdont is – bármilyen jogcímen (szerzőmódon) történő megszerzését. Ez alól kivételt képez, vagyis a korlátozást nem kell alkalmazni:

- a törvényes öröklés,

- az elbirtoklás,

- a ráépítéssel,

- a kisajátítás és a

- kárpótlási árverés jogcímen történő tulajdonszerzés.

A törvénynek visszaható hatálya nincs, így a törvény hatályba lépése előtt megszerzett termőföld tulajdonjogát nem érinti. Ennek megfelelően a termőföld tulajdonjog alanya lehet minden olyan természetes személy, aki (amely) a termőföldről szóló törvény hatályba lépése előtt (1994. 07. 27.) a termőföld tulajdonjogát érvényes jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel megszerezte.

A törvény a termőföld tulajdonának alanyi körét meghatározza: ennek megfelelően termőföld tulajdonjogát megszerezheti

- a.) a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány,
- b.) belföldi magánszemély,
- c.) meghatározott jogcímenek és feltételekkel külföldi magánszemély,
- d.) törvényben meghatározott jogcímen az egyházi jogi személy,
- e.) jelzálogjog- hitelintézet, a jelzálog hitelintézetéről és a jelzálog levélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra.

Az erdőbirtokosság és a legelő-birtokossági társulat is szerzőképes volt a termőföld tekintetében, későbbi törvénymódosítás 2002-től azonban kivette őket a kedvezményezettek köréből.

Termőföld tulajdonjogát csere jogcímen akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a termőföld tulajdonjogának **kölcsönös** átruházására vállalnak kötelezettséget. Ingó dologért (pl. szarvasmarha, sertés stb.), tehát földet nem lehet szerezni. További feltétel, hogy a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy a cserepartnernek valamelyikének bejelentett lakóhelye azon a településen van, amely település közigazgatási területén fekszik, a csere címen általa megszerzendő földterület. A törvény említett, talán túlzó előírása, a spekulációs célú földcserét kívánja meggátolni.

4.2. 3.4.2 Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése

A belföldi magánszemély fogalmát a termőföldről szóló törvény nem határozza meg. Így a személyi hatály meghatározását más jogszabályok segítségével lehet csak megoldani. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint a törvény hatálya alá tartoznak Magyarország területén élő magyar polgárok, bevándorolt és menekültként elismert személyek. Mivel a hivatkozott jogszabály nem kizárólag magyar állampolgárságot ír elő, a belföldi magánszemélyek tulajdonszerzést érintő szabályozásnál ezért a bevándorolt, illetve a menekültként Magyarországon tartózkodó nem magyar állampolgárságú személyeket a tulajdonszerzés szempontjából a magyar állampolgárokkal egy tekintetben levőnek kell tekinteni.

A termőföldtörvény értelmében **belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6 000 aranykorona értékű termőföld legyen.** E területmérték megállapításánál a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett földterületét is figyelembe kell venni. Figyelmen kívül kell azonban hagyni a legfeljebb 6 000 m² területtel önálló ingatlanként kialakított tanya területén lévő termőföldet. A 300 hektár területnagyságig vagy 6000 AK értékig az a belföldi magánszemély szerzőképes, akinek a tulajdonában még nincs termőföld. A termőföldtulajdonnal rendelkező magánszemélyek az említett területnagyság és AK érték, valamint a tulajdonában már meglévő területnagyságának és AK értékének a különbözete erejéig szerzőképesek. A hivatkozott törvényi előírás a föld tulajdonszerzés esetében tehát mind a terület felső határát, mind az AK érték maximumát behatárolja. Tehát pl. ha valakinek 300 hektár földtulajdona, 1000 AK értékű nem szerzőképes további földtulajdont nem szerezhet. Fordítva is áll, vagyis, ha valakinek 100 hektár földtulajdona 6000 AK értékkel bír, ugyancsak szerzőképtelen.

A belföldi magánszemély a törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld tulajdonát, legfeljebb annak területnagyságát és aranykorona értékét meg nem haladó területű és aranykorona értékű termőföldre cserélheti. A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mértéke a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az 1 000 hektárt. A törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld

- kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld,
- közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonába kerülő termőföld

területnagysága és aranykorona értéke az előzőekben említett 300 hektárt vagy 6 000 aranykoronát meghaladhatja.

4.3. 3.4.3 A belföldi jogi személyek szerzőképessége

A törvény a belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetnek termőföld tulajdonszerzését tiltja. Ez alól az általános tilalom alól kivételt képez a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány. Egyházi jogi személy tulajdonszerzését alapvetően a végintézkedésre, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján történő termőföld tulajdonszerzésre szűkíti le. Kivételesen meghatározott időtartamra a jelzálog- hitelintézet az erről szóló törvényben foglaltak alapján szerezhethet termőföld tulajdonát. Figyelemmel arra, hogy a belföldi jogi személyek tulajdonszerzéséről szóló tilalom 1994. július 27-étől áll fenn (a törvény hatálybalépése napjától), a szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

4.4. 3.4.4 Elővásárlási jogok

A Polgári Törvénykönyvünk értelmében **az elővásárlási jog lényegében azt jelenti, hogy akit ilyen jog illet, amennyiben az adott ingatlant a tulajdonos el kívánja adni, akkor ezzel a joggal élve jogosult az adott ingatlan megvételére.** Az elővásárlási jogot a Polgári Törvénykönyv szabályozza, de hangsúlyozni szükséges azt is, hogy elővásárlási jogot bármely más törvény is alapíthat. A Polgári Törvénykönyv értelmében (145. §. (2)) a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg. A tulajdonostárs elővásárlási joga mindenkit megelőz. A külön jogszabályokban más személyek részére biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát, így a termőföld törvényben meghatározott elővásárlási jogok is! (Ptk. 145. §. (3.bek.). A termőföldről szóló, már több ízben hivatkozott törvény is megfogalmaz elővásárlási jogokat. Jelesül termőföld vagy tanya eladása esetén a következő sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
- a helyben lakó haszonbérlet, feles bérlet és részesművelőt,
- a helyben lakó szomszédot;
- a helyben lakót;
- a haszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelőt.

A helyben lakó szomszédot, a helyben lakót, a haszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelőre, amennyiben többen kívánnának ezen jogokkal élni, közöttük a törvény sorrendet határoz meg és pedig első helyen a családi gazdálkodót, majd a nyilvántartási számmal rendelkező őstermelőt, illetőleg az egyéni mezőgazdasági vállalkozót határozza meg. Nem áll fenn az előzőekben említett elővásárlási jog a közeli hozzátartozók és a tulajdonostársak közötti adás-vétel esetén, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladásánál, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertnek minősült. Haszonbérlet az elővásárlási jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a haszonbérleti jogviszony már legalább 3 éve fennáll. Tekintettel arra, hogy az elővásárlásra jogosultak száma magas, ezeknek egyenkénti felkutatása és felkeresése az eladó részéről rendkívüli idő és költségigényes lenne, ezért az ajánlatot az adás-vételre az eladó a föld fekvése szerinti település jegyzőjén keresztül hirdetményi úton kell, hogy a jogosultakkal közölje.

Miként látható a termőföldről szóló törvény elővásárlási jogrendszere bonyolult és nehezen áttekinthető, célját talán úgy lehet megfogalmazni, hogy a családi gazdaságok birtokkoncentrációját, birtoknövelésének lehetőségeit kívánja elősegíteni.

Mint az előzőekben említés történt róla, más egyéb törvények is biztosítanak elővásárlási jogot különböző jogosultak számára. Így:

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény a védett természeti érték és terület tulajdonjogának a változása esetén a Magyar Államot illeti elővásárlási jog, amely más jogosultakat megelőzve jogosult gyakorolni.

A hegyközségekről szóló 1994. évi CII. törvény értelmében a hegyközség tagját a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrészletre, elővásárlási, előhaszonbérleti jog illeti meg.

Az erdőbirtokossági társulatokról szóló 1994. évi XLIX. törvény előírása szerint a tag tulajdonának élők közötti jogügylettel történő átruházása esetén e sorrendben elővásárlási joga van a többi társulati tagnak, illetve a társulatnak. Közös tulajdon esetében a tulajdonostárs elővásárlási joga mindenki mást megelőz. Amennyiben a társulat használatában természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület van, arra – minden más jogosultat megelőzően – a Magyar Államot illeti meg az elővásárlási jog.

4.5. 3.4.5 A tulajdonszerzés ellenőrzése

A termőföldről szóló törvény a tulajdonszerzések ellenőrzésére az ingatlanügyi hatóságokat (földhivatalokat) hatalmazza fel. A törvény egyértelműen kimondja, hogy a **tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis**. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a tulajdonszerző személy a megengedett szerzési mértéket meghaladó termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogát szerezne meg, a földhivatal az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályoknak megfelelően az ügyészhez fordul. Az ügyész a szerződés semmisségének megállapítása iránt pert indíthat.

Szükséges megjegyezni azt is, hogy a termőföld tulajdonjogát szerző félnek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartás alapján ellenőrizheti.

5. 3.5 A termőföldek használata

A termőföldről szóló törvény III. fejezete A termőföldek használata címet viseli. A termőföldre, valamint a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földnek a Ptk. szerinti hasznélvezeti jogon, használat jogán, telki szolgalmi jogon, földhasználati jogon alapuló használatát fogja át. Ide tartozik a termőföld haszonbérlete is. Ezen jogok keletkezésére a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadóak.

A termőföldről szóló törvény az un. **öntözési telki szolgálommal** összefüggésben elrendeli, hogy a földhasználót a más használatában álló ingatlanon öntözési telki szolgalmat illeti meg, amennyiben mezőgazdasági tevékenysége folytatásához szükséges öntözés érdekében a víz odajuttatását, szétosztását, illetve annak elvezetését másként nem, vagy csak aránytalanul nagy nehézség árán vagy költséggel lehetne biztosítani. A szolgalmat gyakorolása során a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni, a szolgálommal terhelt ingatlant csak a szükséges mértékben az akadályoztatás mértékének megfelelő kártalanítás mellett lehet igénybe venni. (11. §. (1) (2) bek.)

A törvény a termőfölddel kapcsolatban a Ptk. un. szomszédjogi szabályait speciális rendelkezéssel egészíti ki. Ugyanis a föld használóját kötelezi arra, hogy az un. **izolációs távolságok** betartása érdekében a **vetéstervét** a szomszédos termőföld használójával **egyeztesse**. Ez a kötelezettség akkor áll fenn, ha a földet szaporítóanyag termelésre használják. Az izolációs távolság betartása akadályozhatja meg ugyanis a különböző növényi kultúrák olyan termelését, amely a beporzás által a szaporítóanyag és a vetőmag előállítását akadályozhatja meg. (Tv. 11. §. Részletes indoklás).

5.1. 3.5.1 A haszonbérlet

A haszonbérlet fogalmát a Polgári Törvénykönyv szabályozza. Ennek értelmében a **haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznat hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult**. Ennek fejében pedig haszonbért köteles fizetni, amely pénzben vagy természetben is teljesíthető. Mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges. **A haszonbérlet a haszonbérletre kapott földterületet másnak további használatra „alhaszonbérletbe” nem adhatja**. Ez alól kivételt képez, ha a haszonbérlet – a termelési integráció megvalósítása érdekében – a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodik más termőföldet használó személlyel, hogy a haszonbérbe kapott termőföldet határozott időre átengedi. A megállapodás és a haszonbérbe adó hozzájárulását írásba kell foglalni. (Tv. 12/A §.).

A haszonbérleti szerződés keretében a haszonbérlet a bérlet tárgyát képező dolog használatára és hasznainak szedésére jogosult, amelynek során - amennyiben a bérlet tárgyát mezőgazdasági földterület képezi - köteles a földet rendeltetésszerűen megművelni és gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlet a haszonbérlet a szerződésben meghatározott időszakonként (általában évente) és utólag köteles megfizetni. Mezőgazdasági földterület vonatkozásában a termőföldről szóló törvény előírásokat tartalmaz a haszonbérlet időtartamára. Általános előírás, hogy a haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama 20 év vagy annál kevesebb lehet. Ez alól kivételt képez az erdőművelési ágú föld, amely esetében a szerződést legfeljebb a

vágás érettségekor lejártát követő 5. év végéig lehet megkötni. Az általános időtartamtól ugyancsak eltérő előírás vonatkozik a szőlő- és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénytel betelepített termőföldre, illetőleg ilyen jellegű telepítés céljára szolgáló földre, amelyeknél a szerződést az értékcsökkenési leírási időszakig lehet megkötni.

A haszonbérleti szerződés felmondására sor kerülhet mind a bérbé adó, mind a bérlő esetében.

A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal felmondhatja, ha a haszonbérlet az ő hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte. Azonnali hatállyal felmondható továbbá a szerződés akkor is, ha a bérlő a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta. A természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásainak a bérlő által történő megsértése ugyancsak azonnali hatályú felmondást eredményezhet.

A haszonbérlet oldaláról is megfogalmazza a törvény a felmondási okokat. Így, ha egészségi állapota olymértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza. Az esetben is fennáll az azonnali hatállyal történő felmondás esete, ha a mezőgazdasági termelő a gazdaságátadási támogatást igénybe veszi. A haszonbérlet ez esetben a tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki helyébe lép és a haszonbérletet változatlan feltételekkel folytatja.

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlet elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat. Követelheti, hogy az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét a bérbé adó térítse meg. Köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani. Amennyiben e kötelezettségét a haszonbérlet nem teljesíti, a haszonbérbe adó a bontást, illetőleg az anyag eltávolítását a kötelezett költségére elvégeztetheti. A termőföldről szóló törvény a termőföldre és a tanyára előhaszonbérleti jogot határoz meg a következő sorrendben:

- a volt haszonbérlet, illetve, ha a volt haszonbérlet a tulajdonos hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, az általa kijelölt személyt, feltéve, hogy a haszonbérlet nem a tulajdonos azonnali felmondása miatt szűnt meg,
- a helybenlakó szomszédot;
- a helybenlakót.

Ez utóbbi két esetben, - miként az elővásárlási jog tekintetében is – a törvény sorrendet határoz meg. A családi gazdálkodó, az őstermelő és az egyéni mezőgazdasági vállalkozó sorrendjében. A termőföldről szóló törvény 22. §-a meghatározza a haszonbérlet területe mértékét. Ennek alapján belföldi magán- és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6 000 AK. értékű termőföldet vehet haszonbérbe. Gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár területű vagy 50 000 AK. értékű termőföldet haszonbérlet. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet tagjától, illetve gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvény tulajdonosától, illetve a földalaprkezelő szervtől haszonbérlet. A Magyar Állam és a helyi önkormányzat korlátozástól mentesen haszonbérlet termőföldet.

A termőföldről szóló törvény rendelkezik a haszonbérlet fizetési kedvezményről, amennyiben a termést **elemi kár** éri. Ezen a címen földadófizetési kedvezményben részesített haszonbérlet legalább ilyen arányú **haszonbérlet fizetési kedvezményre jogosítja**. Amennyiben a haszonbérlet kárát elemi csapás okozta, de földadófizetési kedvezményben nem részesül – mert pld. nem esik ilyen kötelezettség alá – akkor tarthat igényt méltányos haszonbérlet mérséklésre vagy elengedésre, ha az átlagos termés kétharmada sem termett meg. Ugyanez az igény illeti meg a haszonbérlet, akinek a kétharmados terméskiesését nem elemi csapás, hanem valami más rendkívüli esemény okozta.

A törvény szabályozza a **felesbérlet, a szívességi földhasználat és a részesművelés fogalmát**.

A **felesbérleti** szerződés alapján a bérlő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult. Köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérbé adónak természetben átadni.

A **szívességi földhasználat** alapján a földtulajdonos a föld vagy a tanya használatát közeli hozzátartozójának ingyenesen átengedheti.

A **részesművelés** keretében a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek. A föld megművelésének egyes feladataiból, így - talajelőkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb. – a szerződő felek milyen részt vállalnak. Meghatározásra kerül továbbá az is, hogy a megtermelt terményből milyen arányban részesednek. Szükséges meghatározni továbbá azt is, hogy elemi csapás vagy más rendkívüli esemény bekövetkeztekor a kár viselése milyen módon oszlik meg az érdekeltek között.

5.2. 3.5.2 Földhasználati nyilvántartás

A föld használatának az átláthatósága szükségessé teszi egy olyan nyilvántartás működtetését, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy a kérdéses földrészletet ki használja és milyen feltételek mellett. Egy, a tényleges földhasználatot tükröző regiszter megfelelő alapul szolgál a különböző támogatásoknak és az adófizetésnek is.

A földhivatal az illetékességi területén lévő termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdálkodási művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezet. A nyilvántartás nem terjed ki az erdőművelés ágban nyilvántartott földrészletekre. A **földhasználati nyilvántartás** tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, alrészleteit, a terület nagyságát hektárban, az aranykorona értékét, a földrészlet vagy földrészletek magánszemély használójának természetes személyazonosító adatait, illetőleg a gazdálkodó szervezet használó megnevezését, székhelyét (telephelyét), statisztikai számjelét, a használat jogcímét és a határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát. Az imént vázolt **földhasználati nyilvántartás** az érintett földrészlet használatára vonatkozóan **a bejegyzett adatokat hitelesen tanúsítja**. A földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatról – az ellenkező bizonyításig – vélelmezni kell, hogy az a valóságnak megfelel. A nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, a valósággal való egyezőségét vitatja.

A termőföldet használó, amennyiben annak területe – a földrészletek számától függetlenül – az 1 hektárt meghaladja, köteles a használatot, annak megkezdésétől számított 30 napon belül a föld fekvése szerint illetékes földhivatalhoz bejelenteni. A bejelentést az erre a célra rendszeresített bejelentési adatlapon kell megtenni. Amennyiben a használó nem a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén nem a haszonélvező, a bejelentési adatlapon a tulajdonosnak, illetőleg a haszonélvezőnek is alá kell írnia. Amennyiben a földhasználat olyan szerződés alapján keletkezett, amelynek írásba foglalása kötelező, a bejelentéshez elegendő a szerződés egy eredeti példányát vagy annak közjegyző által hitelesített másolatát benyújtani.

A bejelentéssel egyidejűleg a földhasználó köteles nyilatkozni arról, hogy földhasználata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

Amennyiben a földhasználó a bejelentést elmulasztja, a földhivatal a mulasztót bírsággal sújtja. Ennek összege a használat tárgyát képező földterület aranykorona értékének 1 000-szerese azzal, hogy nem lehet kevesebb a behajtható köztartozás minimális összegénél. A meg nem fizetett bírság adók módjára behajtható köztartozás. Közös használat vagy közös tulajdonban álló föld esetén a bírság megfizetésére a mulasztó földhasználók, illetőleg földtulajdonosok egyetemlegesen kötelezhetők.

Amennyiben feltételezhető, hogy a szerződés részben vagy egészben jogszabályba ütközik, a földhivatal az ügyészt értesíti. A földhivatal az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból díjfizetés ellenében földhasználati lapot szolgáltat. Ez az adatszolgáltatás hatósági megkeresés esetén ingyenes. A földhasználati eljárás keretében a földhasználónak igazgatás szolgáltatási díjat kell fizetnie, ennek mértékét törvény határozza meg.

6. 3.6 A Nemzeti Földalap

Az állami földterületek privatizációját követően még tekintélyes mennyiségű termőföld maradt a Magyar Állam tulajdonában, amelynek hasznosításáról gondoskodni kellett. Ennek érdekében hozta létre az országgyűlés a Nemzeti Földalap intézményét először 2001. évben a CXVI. törvény (2010. évi LXXXVII.), amely az állami tulajdonban lévő termőföld vagyonnal való ésszerű és a földbirtok-politikai céloknak megfelelő gazdálkodás a feladata. Ennek keretében figyelemmel kell lenni a mezőgazdasági termelés ökológiai feltételeire, a

gazdaságosság és a jövedelmezőség szempontjaira és a családi gazdaságokon alapuló korszerű birtokszerkezet kialakítására.

A Nemzeti Földalap a kincstári vagyon része, amelynek elemei:

- az állam tulajdonában lévő termőföldek,
- a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek, valamint
- a mező- és erdőgazdasági tevékenységet szolgáló vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett földek összessége.

A hivatkozott törvény a Nemzeti Földalap rendeltetését 14 pontban határozza meg, amelyet a következő módon lehet összegezni, csoportosítani.

Mezőgazdasági termelés eredményesebbé tétele érdekében a családi gazdaságok kialakításának támogatása, versenyképes birtokszerkezet kialakítása, termőföld biztosítása az önkéntes földcserékhez, valamint az állattenyésztő telepek működéséhez.

Földkészlet létrehozása a magántulajdonban lévő természetvédelmi területek, hullámtéri területek cseréjéhez, továbbá kisajátítás esetén a cserével történő kártalanításhoz.

Vízgazdálkodással összefüggésben a tározók, a záportározók kialakításához szükséges terület biztosítása.

Szociálisan hátrányos helyzetű rétegek megélhetésének elősegítése, szociális földalap biztosítása.

Oktatási és tudományos kutatás céljaira a mezőgazdasági genetikai háttér fenntartása, megőrzése.

A Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a **Nemzeti Földalap Kezelő Szervezet** (a továbbiakban NFA) útján gyakorolja. Az NFA a miniszter irányítása alatt álló központi költségvetési szerv. Feladatait központi szervezete és a területi (megyei) szervezeti egységei útján látja el. A szervezet működését a Tanács segíti, amely **elkészíti** a Nemzeti Földalapba tartozó vagyonelemek hasznosításával kapcsolatos **középtávú stratégiai tervet. Véleményezi** az NFA által készített éves tervet és az éves országgyűlési beszámolót. **Dönt** a földalapba tartozó földrészeltek hasznosításával kapcsolatos egyedi ügyekben, ha annak tárgyát képező föld értéke eléri a 100 millió Ft-ot, illetve térmértéke a 100 hektárt. A Tanács a jogait testületként gyakorolja. Az NFA tevékenységét az Állami Számvevőszék és az öt tagú ellenőrző bizottság ellenőrzi.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészelteket földbirtok-politikai irányelvek szerint kell hasznosítani, amely irányelveket a Nemzeti Földalapról szóló törvény tételesen meghatároz. Deklarálja továbbá, hogy **e törvény erejénél fogva a Nemzeti Földalapba kerül az állam által bármilyen jogcímen megszerzett földrészellet**. Ez alól kivételt csak a kisajátítás folytán állami tulajdonba került földek képezik. Ez esetben is amennyiben a kisajátítási határozatban előírt határidőn belül a földrészellet nem kerül felhasználásra, akkor azt a határidő után 60 napon belül az NFA részére át kell adni. Ugyancsak az NFA-hoz kerül a honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított föld, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjainak a felmondása során a Magyar Állam tulajdonába kerülő föld, valamint ha a földre az állam, mint törvényes örökös tulajdonjogot szerez.

A Nemzeti Földalapba tartozó földeket, négyféle módon lehet hasznosítani:

- nyilvános pályázaton történő eladással;
- haszonbérbe adással;
- vagyonkezelésbe adással és
- földcserével.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészellet eladására, vagyonkezelésére vagy haszonbérletére irányuló pályázati felhívást az NFA hirdeti meg. A pályázati felhívást az NFA székhelyén, internetes honlapján, a föld fekvése szerinti területi egységénél és az önkormányzatnál legalább 30 napra hirdetmény formájában közzé kell tenni.

Az NFA-val kötött vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonkezelő jogosult meghatározott földrészellet birtokbaadására, használatára és hasznai szedésére. Köteles értékét megőrizni, állagának megóvásáról – különös tekintettel a tápanyag-utónpótlásról – jó karbantartásról gondoskodni, díjat fizetni vagy a szerződésben előírt

más kötelezettségét teljesíteni. A vagyonekezelői jog jogosultja a vagyonekezelői jogot nem adhatja tovább. Nincs akadályja azonban annak, hogy a vagyonekezelésben kapott földet haszonbérbe adja.

A Nemzeti Földalapba tartozó erdőt, továbbá erdőgazdálkodási tevékenységet szolgáló földterületet csak vagyonekezelés formájában és kizárólag költségvetési szerv vagy kizárólagos állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezet számára lehet hasznosításra átengedni. A vagyonekezelési szerződés létrejöttéhez az erdészeti hatóságnak – a vagyonekezelő erdőgazdálkodási alkalmasságát megállapító – jóváhagyása szükséges.

Kötelező önkormányzati feladatok ellátásához, illetve annak elősegítése érdekében a földrészlet ingyen és vagyonekezelésbe adható az önkormányzat számára.

7. 3.7 Fogalomtár

Családi gazdaság: Legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény, mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma.

Családi gazdálkodó: a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyezhető személy, aki

- a családi gazdaság vezetőjeként, annak tevékenységi körében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat,
- élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat,
- mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét és ebből árbevétel származott,
- legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van,

Földhasználati jog: az erről szóló megállapodásban az építkező, illetve a föld tulajdonosa arról rendelkezik, hogy földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld, illetve meghatározott földrészlet használatára, hasznai szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket.

Gazdálkodó család tagjai: családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője: gyermekén az örökbefogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell;

Használati jog: az idegen ingatlan korlátozott használatát jelenti, szerződés alapján biztosítja.

Haszonélvezeti jog: olyan jogviszony, amelynél fogva valaki a más tulajdonában álló ingatlant vagy ingó dolgot birtokolhatja, használhatja, gyümölcsöztetheti, de a jogviszony megszűnése után a dolgot állagának sérelme nélkül vissza kell adni.

Helyben lakó: az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező östermelő vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély, akinek

- lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;
- lakóhelye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van;

Helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában levő termőföld vagy tanya közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos az adás-vétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező termőfölddel vagy tanyával;

Kiegészítő tevékenység: falusi és agroturizmus, kézműves ipari tevékenység, fűrészáru feldolgozás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati

eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás;

Mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld: az a földrészlet, amelyet a település belterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

Mezőgazdasági termelők gazdaság átadási támogatása keretében:

- mezőgazdasági tevékenység: növénytermelési, állattenyésztési, vegyes gazdálkodási tevékenység,
- mezőgazdasági termelő: a gazdaság átadási támogatás bevezetéséről szóló külön jogszabályban meghatározott egyéni vállalkozó, őstermelő családi gazdálkodó.

Mezőgazdálkodási tevékenység: növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyagtermesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás;

Önálló vállalkozó: egyéni vállalkozó, egyéni cég, vagy önfoglalkoztató;

Önfoglalkoztató: az a magánszemély, aki bármely jogszabály szerint önállóan végezhető és az egyéni vállalkozásról szóló hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenységet végez, ha az egészségbiztosítási, illetőleg a nyugdíjbiztosítási szolgáltatások fedezetéről a jogszabályok rendelkezései szerint maga gondoskodik;

Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzátartozó, legfeljebb 6 000 m² területű föld együttese.

Telki szolgálmi jog: alapján valamely ingatlan mindenkor birtokosai másnak az ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa valamely magatartásból tartózkodjék. Azt az ingatlant, amelyen a szolgalmat gyakorolják (pl. a vizet átvezetik), **szolgáló teleknek**, amely érdekében ez történik, **uralkodó teleknek** nevezik.

Termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban, szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

Termőföldnek nem minősülő ingatlan: termőföldnek nem minősülő földrészlet, egyéb önálló ingatlan;

Az előzőekben felsorolt fogalmak döntő többségének jelentősége a földtulajdon megszerzésénél és a termőföldek használatánál játszanak szerepet.

A fogalmakkal összefüggésben szükséges a következőkre felhívni a figyelmet. A földügyi igazgatás intézményeként a tankönyv hol földhivatalt említ, hol pedig ingatlanügyi hatóságot. **A kettő ugyanazt a szervezetet jelenti.** A kormányzati szervezet átalakításával összefüggő törvény módosításáról szóló 2006. évi CLX. törvény a földhivatalt ingatlanügyi hatóságként nevesíti azzal, hogy a kormány rendeletben szabályozza az ingatlanügyi hatóság kijelölését. A módosított 338/2006. (12. 23.) korm. sz. rendeletben ingatlanügyi hatóságként a körzeti földhivatalt és a megyei földhivatalt jelölte ki. A tankönyvben a szervezetet az adott témát feldolgozó jogszabályban használt elnevezésnek megfelelően írtuk.

8. 3.8 Összefoglalás

A fejezet a termőföldé tulajdonra vonatkozó alapvető előírásokat foglalta össze. A leírtak választ adnak arra, hogy Magyarországon a privatizációt követően milyen módon szabályozták a magánszemélyek és a belföldi jogi személyek földtulajdonát. Ugyancsak a fejezetben leírtak adnak választ arra, hogy földtulajdont milyen módon lehet szerezni és milyen mértékben. A föld haszonbérletére vonatkozó lehetőségek szintén e modulban kerülnek megvilágításra, miként a földhasználati nyilvántartás is.

Önellenőrző kérdések

A tulajdonjognak miért sajátos tárgya a termőföld? (4. oldal)

Mit értünk a földtulajdon tartalma alatt? (4-6. oldal)

Magánszemély milyen módon és mértékben szerezhet földtulajdont? (9-10. oldal)

Milyen elővásárlási jogokat ír elő a termőföldről szóló törvény? (11-12. oldal)

A termőföld haszonbérletére milyen szabályok vonatkoznak? (13-15. oldal)

Mi a célja a földhasználati nyilvántartásnak? (15-17. oldal)

Milyen módon lehet hasznosítani a Nemzeti Földalapba tartozó földeket? (19-20. oldal)

A Nemzeti Földalapról milyen elemeit ismeri? (18. oldal)

Milyen rendeltetése van a Nemzeti Földalapról? (18-19. oldal)

Jogi személy földtulajdon szerzésére milyen törvényi előírások vonatkoznak? (10-11. oldal)

Irodalomjegyzék

Domé Gyné et. al.: *Agrárvilág.*, ELTE Állam és Jogtudományi Kar, Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999.

Fenyő Gy. et.al.: *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról.*, Mezőgazda Kiadó, 2000.

Kurucz M.: *A mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása.*, ELTE Jogi Továbbképző Intézet, Budapest, 2001.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény