

2013. évi CXXII. törvény
Hatályos: 2017.10.11 -

2013. évi CXXII. törvény

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról¹

Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a falvak népességmegtartó képessége megújuljon, a lakosság városba áramlása mérséklődjön, és ezáltal a helyi népesség korösszetétele javuljon,
- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,
- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,
- az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön,
- a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen,
- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön,
- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát – többek között – a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,
- fokozottabban előtérbe kerülhessenek a fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételei, a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek) és a kultúrtáj védelmének szempontjai,
- a mező-és erdőgazdasági föld forgalma és a mező- és erdőgazdasági föld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működését hatékonyan elősegíthesse,
- élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,
- a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson,

a következő törvényt alkotja:

I. FEJEZET

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A törvény tárgya

1. § (1) Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

(2) Külön törvény a mezőgazdasági üzemek tulajdoni-, és használati viszonyainak sajátosságaira tekintettel, az e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat is megállapíthat a föld és a hozzátartozó mezőgazdasági felszerelés tulajdonjogának, használatának üzemi hasznosítás céljából történő megszerzésére.

(3) Külön törvény az integrált mezőgazdasági termelés-szervezést végző szervezetek működési sajátosságaira tekintettel, az e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat is megállapíthat a föld használatának az integrált termelés-szervezésben való hasznosítás céljából történő megszerzésére.

2. § (1) E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

(2) A védett természeti területnek minősülő földre e törvény rendelkezéseit a természet védelméről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint erdőnek, valamint erdőgazdálkodási célt közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő földre (a továbbiakban együtt: erdőnek minősülő föld) e törvény rendelkezéseit az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, továbbá az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(4) A Nemzeti Földalapba tartozó föld tekintetében e törvény rendelkezéseit a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

3. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a tanyára a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a földművesre vonatkozó rendelkezéseket a pályakezdő gazdálkodóra is alkalmazni kell.

4. § Ha a tanyának nem minősülő földrészleten belül az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a teljes földrészletre e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

5. § E törvény alkalmazásában

1. *állattartó telep*: a Magyarország területén, egy vagy több földrészleten, illetve földrészleten belül alrészletként elhelyezkedő, a földfelszínen azonosítható állandó mesterséges tereptárgyakkal egyértelműen lehatárolt, az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv nyilvántartásban egy elnevezés és nyilvántartási szám alatt állattartó helyként vagy tojáskeltetőként megjelölt, állatok tartására, illetve keltetésre szolgáló gazdasági épületek és kiszolgáló létesítmények, és

a hozzájuk tartozó gazdasági felszerelés együttese, ideértve az állattartó létesítményekkel egy technológiai egységben működő körbekerített legelőket és kifutókat, továbbá a trágyatárolásra és a méhcsaládok elhelyezésére használt területeket;

2. *belföldi természetes személy*: a magyar állampolgár;

3. *birtok*: a jogosult tulajdonában, hasznélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi föld;

4. *családi gazdaság*: a mezőgazdasági igazgatási szervnél családi gazdaságként nyilvántartásba vett mezőgazdasági üzem;

5. *családi gazdálkodó*: a családi gazdaságot vezető természetes személy;

6. *fiatal földműves*: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be;

7. *földműves*: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy

b) a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszerkezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi;

8. *gazdálkodó család tagjai*: a családi gazdálkodó, továbbá annak olyan házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője, testvére, ahol a gyermek az örökbe fogadott és a nevelt gyermeket is érteni kell;

9. *helyben lakó*: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

10. *helyben lakó szomszéd*: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

11. *helybeli illetőségű*: az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

12. *helybeli illetőségű szomszéd*: az a helybeli illetőségű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

13. *közeli hozzátartozó*: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

14. *kiegészítő tevékenység*: falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, takarmány-előállítás, mezőgazdasági termékből élelmiszer előállítása, dohányfeldolgozás, bioüzemanyag-előállítás a mező-, erdőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszercélú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás, valamint a mezőgazdasági üzemhez tartozó termelési tényezők hasznosítása, értékesítése;

15. *külföldi természetes személy*: a nem tagállami állampolgár;

16. *külföldi jogi személy*: a nem tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;

17. *mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld*: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, 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;

18. *mező-, erdőgazdasági tevékenység*: növénytermesztés, kertészet, állattartás, a méhanya nevelés, halászat, haltenyésztés, szaporítóanyag-termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, kiegészítő tevékenységgel vegyes gazdálkodás;

19. *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,

a) amelynek

aa) alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység, amelyet a jogügyletet megelőzően legalább 3 éve folyamatosan folytat,

ab) éves értékesítése nettó árbevételének több mint a fele a mező-, erdőgazdasági tevékenységből, illetve a kiegészítő tevékenységből származik, és

ac) legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve a kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja, és e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazolt legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik, vagy

b) amely újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül;

20. *mezőgazdasági üzem*: az azonos céllal működtetett mezőgazdasági termelési tényezők (föld, mezőgazdasági felszerelés, egyéb vagyonelemek) szervezeti alapegysége, amely a gazdasági összetartozás révén gazdálkodási alapegység is;

21. *mezőgazdasági üzemközpont*: a földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet tulajdonában, illetve használatában álló, a mező- és erdőgazdasági tevékenység vagy a mező- és erdőgazdasági tevékenység és a kiegészítő tevékenység célját szolgáló gazdasági, lakó, illetve iroda épülettel beépített ingatlan vagy a tanya, amely a gazdálkodás végzésének vagy megszervezésének a mezőgazdasági igazgatási szervnél bejelentett helyéül szolgál;

22. *pályakezdő gazdálkodó*: az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki

a) a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jognyilatkozat megtételének időpontjában Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik,

b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld tulajdonjogával,

c) e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, és

d) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél pályakezdő mezőgazdasági termelőként nyilvántartásba vételre kerül;

22a.² *rekreációs célú földszerzés*: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;

23. *szomszédos föld*: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve érintkezik;

24. *tagállami állampolgár*: az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára, ide nem értve a belföldi természetes személyt;

25. *tanya*: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;

26. *újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet*: Magyarországon nyilvántartásba vett tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet

a) amelynek alaptevékenysége a mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység,

b) amely nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld felett használati joggal,

c) amelynek legalább egy vezető tisztségviselője, vagy a cégvezetője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja és e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által igazolt legalább 3 éves üzemi gyakorlattal rendelkezik, és

d) a szervezet nem különválással, kiválással, szervezeti formaváltással, egyéb jogutódlás folytán keletkezett;

27. *ültetvény*: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet.

II. FEJEZET

A FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

3. Általános szabályok

6. § (1) 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.

(2) E törvény hatálya a föld tulajdonjogának – ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is – bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.

7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

8. § A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

(2) A különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy – ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét – a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint, vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.

4. A tulajdonszerzési jogosultság

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) 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.

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

(3a)³ A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, 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.

(2) A föld tulajdonjogát

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)⁴ a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára

szerezheti meg.

12. § (1) A föld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget és

a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek a már tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy

b) a cserepartnernek

ba) egyike helyben lakónak minősül, vagy

bb) egyikének lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a csere tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) A föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni.

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15. § A pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és

b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

5. A földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke

16. § (1)⁵ A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3)⁶ Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4) A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5) Az (1)–(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

(6) A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)–(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7) A 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az
(1)–(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.

17. § 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, illetve

c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő

föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

6. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

b) 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 elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, 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 elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés *c*)–*e*) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés *b*)–*e*) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

(4) Az (1) bekezdés *c*)–*e*) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

19. § (1) Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.

(2) A 18. § (1) bekezdés *b*) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

(3) Az olyan föld eladása esetén, amely a 18. § (2) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágban is nyilván van tartva, a 18. § (2) bekezdése szerinti elővásárlásra jog abban az esetben áll fenn, ha a 18. § (2) bekezdésében

meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek a nagyságát.

(4) Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.

(5) Több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontozhoz tartoznak.

20. §⁷ Elővásárlási jog nem áll fenn

- a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,
- b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,
- c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,
- d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel,
- e) rekreációs célú földszerzés

esetén.

21. § (1) 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 a 13–15. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13–15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően az adás-vételi szerződéshez csatolni kell.

(2) Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

(3) A közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a földalaprkezelő szervezetet – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A

földalapkezelő szervezet a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőig nem nyilatkozik.

(4) A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételkor az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a földalapkezelő szervezetet – személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

(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 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.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdés *a)*, illetve *b)* pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés *a)*, illetve *b)* pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

(7) Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az (5) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, miszerint a földalapkezelő szervezet a 18. § (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a földalapkezelő szervezet 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.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(9) A (3)–(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

22. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról

iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

(2) Az (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

7. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv 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 alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv – 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.

(3) 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.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az (1) bekezdés *c)* pontjában foglaltaknak.

(5) 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.

(6) Ha a (4) bekezdésben foglalt esetek valamelyike áll fenn, az (5) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) A helyi földbizottság – a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított – 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

(2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;

b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;

c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

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

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárra 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.

26. § Ha a helyi földbizottság a 24. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül az állásfoglalását nem adja ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal – újabb 15 napos határidő kitézésével – felhívja az állásfoglalásának kiadására.

27. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv – 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)*⁸

b) a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szervnek – 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 adás-vételi 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 díjtartozása áll fenn.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi 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.

28. § A mezőgazdasági igazgatási szervre is irányadó a 25. § (1) bekezdésében foglalt előírás.

29. § (1) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót – a (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. Az eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül melyik jogosulttal kíván szerződni.

(3) Ha az eladó a (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik, és e határidőn belül a határidő – legfeljebb 15 nappal történő – meghosszabbítását sem kéri, a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül – a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a vevő helyébe lép.

30. § (1) Ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el. Az adás-vételi szerződést jóváhagyó záradéknak tartalmaznia kell:

a) azt a tényt, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép;

b) az *a)* pont szerinti elővásárlásra jogosult természetes személyazonosító adatait és az állampolgárságát;

c) a jóváhagyásról szóló határozat számát;

d) a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről a jogosult aláírását;

e) a záradékolás dátumát és a mezőgazdasági igazgatási szerv bélyegzőjét.

(2) Ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adás-vételi szerződést a 23. § (4) bekezdésének *a)* vagy *b)* pontjában foglalt esetek fennállása alapján jóváhagyja, az (1) bekezdésben meghatározottak szerint jár el, azzal, hogy záradék nem tartalmazza az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában foglaltakat.

(3) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 27. §-ban foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a 27. §

a) (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjában foglalt esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon;

b) (1) bekezdés *a)* pont *ab)* alpontjában meghatározott esetben a 26. §-ban meghatározott 15 napos határidő lejártát követő naptól számított 8 napon;

c) (2) bekezdésében meghatározott esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon

belül döntést hoz.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)–(3) bekezdésben meghatározott döntését közli az eladóval, az adás-vételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adás-vételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. A helyi földbizottság a 23. § (5) és (6) bekezdés alapján a részére megküldött okiratokat a döntés közlését követő 5 napon belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szervnek visszaküldeni.

(5) A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

8. Hatósági jóváhagyása az adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek és az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzésnek

31. § A hatósági jóváhagyáshoz kötött, adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet, valamint az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés esetén a 23–30. § rendelkezéseit a 32–35. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

32. § (1) Az adás-vételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést (ezen alcímben a továbbiakban: szerződés) – annak létrejöttétől számított 8 napon belül – a tulajdonjogot szerző félnek (csere esetén a cserepartnernek valamelyikének) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. A szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.

(2) A szerződés jóváhagyása, illetve megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket.

33. § (1) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.

(2) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3) A föld tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban a szerző félnek kell megkeresnie a mezőgazdasági igazgatási szervet a tulajdonszerzés jóváhagyása céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit (ide értve a szerzés e törvény szerinti feltételeinek fennállását is) és azt vizsgálja, hogy az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.

(4) Ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki.

34. § (1) A föld tulajdonjogáról végintézkedéssel történő rendelkezés esetén – a hagyatéki eljárás keretében – a közjegyző küldi meg a végintézkedést a föld tulajdonjogának megszerzését illetően jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt az örökhagyót, a vevő alatt az örököszt kell érteni.

(2) A föld tulajdonjogának végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3)⁹ A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a közjegyzővel is.

35. § (1) A végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályázat útján (a továbbiakban együtt: árverés) történő föld tulajdonjog szerzés esetén a végrehajtó, a felszámoló, illetve a pénzügyi gondnok megkeresésére az árverést a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint. A föld tulajdonjogának árveréssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt az adóst, illetve

felszámolás (önkormányzati adósságrendezési eljárás) alatt álló szervezetet, a vevő alatt az árverési vevőt kell érteni.

(2) Az árveréssel történő tulajdonszerzés jóváhagyására irányuló eljárásban a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról szóló rendelkezéseket kell figyelmen kívül hagyni. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3) Föld árverése esetén az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Az (1) bekezdés szerinti eljárás során a föld árverésen kívüli eladásának és a végrehajtást kérő általi átvételének nincs helye. Az árverésen az vehet részt, aki a tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, valamint a 13–15. §-ban foglalt esetekben, az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő nyilatkozatokat csatolja. Az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az árverési vevő szerzőképessége, illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga fennáll-e, és az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult árverési vevő esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát.

(5) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonszerzést jóváhagyja, a döntése meghozatalával egyidejűleg a 30. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottak szerint az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, majd megküldi a végrehajtónak, illetve a felszámolónak. A mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési jegyzőkönyv szerinti teljes vételárat átutalja a végrehajtónak, illetve a felszámolónak.

(6) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntését, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 30 napon belül köteles a becsértéket a végrehajtó, illetve a felszámoló részére átutalni.

9. Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések

36. § (1) 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 átruházásához, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor;

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.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.

III. FEJEZET

A HASZONÉLVEZETI JOG ÉS A HASZNÁLAT JOGÁNAK MEGSZERZÉSE

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

(2) A haszonélvezeti jogot legfeljebb 20 éves időtartamra lehet alapítani.

(3) A haszonélvezeti jog megszerzésének megengedett mértéke tekintetében a 10. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 16. §-ban foglaltakat azzal kell alkalmazni, hogy a tulajdonjog alatt a haszonélvezeti jogot kell érteni, és a megengedett mérték megállapítása során a haszonélvezeti jogot a szerző fél tulajdonában álló föld területnagyságának beszámításával kell figyelembe venni.

(4) A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

IV. FEJEZET

A FÖLD HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA

10. Általános szabályok

38. § (1)¹⁰ A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, illetve szívességi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat jogcímén engedheti át az e törvényben meghatározott módon és mértékben.

(1a)¹¹ A rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár területnagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és

legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2)¹² A haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. E törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni, ha a haszonbérlet öröklés jogcímén lépett a jogelődje helyébe.

(3)¹³ A feles bérletre, részesművelésre, és szivességi földhasználat tartalmára vonatkozó szabályokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény állapítja meg azzal, hogy e földhasználatokra a 39–43. §-ban, és az 56–59. §-ban foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell.

(4)¹⁴ A földek használatával összefüggő szolgalmi jog, haszonvételi jogok és a szomszédjogok gyakorlására a Ptk., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A tanya lakó-, és gazdasági épület használatának – a földtől elválasztott – önálló átengedésére e törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

39. § Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

11. A földhasználati jogosultság megszerzése, illetve annak tilalma, és a megengedett mértéke

40. § (1)¹⁵ A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeiken alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)–(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

(2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti.

(3) Haszonbérlet címén

a) az agrárágazathoz tartozó köznevelési feladatot ellátó intézmény,

b) az agrárágazathoz tartozó felsőoktatási intézmény

az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott, oktatási vagy tudományos kutatási alapfeladatát szolgáló föld használatát megszerezheti.

(4) Haszonbérlet címén a föld használatát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális, vagy gazdasági tevékenység végzése céljából megszerezheti.

(5) Tanya földhasználati jogosultságát földművesnek nem minősülő természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy – ide nem értve a 41. §-ban meghatározott jogi személyeket – is megszerezheti.

41. § Nem szerezheth földhasználati jogosultságot

a) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek;

b) a nyilvánosan működő részvénytársaság.

42. § (1) A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele – ide nem értve a 40. § (2)–(5) bekezdésében foglalt eseteket –, hogy a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben (a továbbiakban együtt: földhasználati szerződés), illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a földhasználati jogosultságot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át,

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

(3) A földhasználati jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

(4) A pályakezdő gazdálkodónak az (1)–(3) bekezdésben meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

a) a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a földhasználati

jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és

b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

(5) Újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek az (1)–(3) bekezdésben meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít.

43. § (1) A földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékére – a (2)–(3) bekezdésben meghatározott eltérésekkel – a 16. § (2)–(5) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(2) A birtokmaximum 1800 hektár területnagyság mértékig meghaladható a mezőgazdasági termelőszervezet legalább 1 éve tagjának tulajdonában álló föld használatával.

(3) A különválással, kiválással létrejött mezőgazdasági termelőszervezet esetében – a létrejöttétől számított 5 évig – a megengedett birtokméretbe a jogelőd birtokában lévő összes föld területnagyságát be kell számítani.

12. A haszonbérlet időtartama

44. § (1) A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg.

(2) Az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre a haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben foglalt eltéréssel legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni.

13. Az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje, és az előhaszonbérleti jog gyakorlása

45. § (1) Az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén előhaszonbérleti jog illeti meg a volt haszonbérelő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet

a) aki helyben lakó szomszédnak, illetve amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül,

b) aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy

c) akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Ha az erdőnek minősülő föld közös tulajdonban áll, a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő terület harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén az (1) bekezdésben meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat követően előhaszonbérleti jog illeti meg a földműves tulajdonostársat.

46. § (1) Az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg:

a) a volt haszonbérelő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

b) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

c) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

d) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

e) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül;

f) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségűnek minősül;

g) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő területnek harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén az (1) bekezdés b)–g) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

(3) Az (1) bekezdés a)–g) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki számára a haszonbérlet célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(4) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában, valamint a (2)–(3) bekezdésben meghatározott földműves jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

47. § (1) A 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérelőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.

(2) A földön volt részesművelőt, illetve a volt feles bérletét is a 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog illeti meg, ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak. A volt részesművelő, illetve a volt feles bérletét esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérelt föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet a részesművelő, illetve a feles bérletét legalább 3 éven keresztül a részesművelési, illetve a feles bérleti szerződés alapján használt.

(3) Az olyan föld haszonbérbe adása esetén, amely a 46. § (3) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágban is nyilván van tartva, a 46. § (3) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog abban az esetben áll fenn, ha a 46. § (3) bekezdésében meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési águ területnek vagy területeknek a nagyságát.

(4) Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.

(5) Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontozhoz tartoznak.

48. § (1) E törvény szerinti előhaszonbérleti jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti,

b) a föld használati jogosultságának jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló,

c) a mezőgazdasági termelőszervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti,

d) erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti,

e) tanya haszonbérletére irányuló

haszonbérlet esetén.

(2) Nem gyakorolhatja az előhaszonbérleti jogát az a mezőgazdasági termelőszervezet, amely csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt áll.

49. § (1) A föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. A haszonbérleti szerződést – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A haszonbérleti szerződésnek a haszonbérelő részéről tartalmaznia kell a 42. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell.

(2) A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a haszonbérbeadó és a haszonbérelő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

(3) A közlés kezdő napja a haszonbérleti szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az előhaszonbérleti jog jogosultja a közlést kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet 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 határnapiig 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 azt is, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is. A 46. § (3) bekezdés *a)*, illetve *b)* pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 46. § (3) bekezdés *a)*, illetve *b)* pontjában meghatározott célból gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat.

(5) A haszonbérbeadót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az előhaszonbérletre jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(6) A (3) és (4) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

50. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő helyébe az előhaszonbérletre jogosult az elfogadó jognyilatkozatának a haszonbérbeadóval történt közlése napján lép be. Több előhaszonbérletre jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő helyébe a sorrendben előrébb álló előhaszonbérletre jogosult, több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult esetén pedig a haszonbérbeadó választása szerinti előhaszonbérletre jogosult lép.

14. A haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása

51. § (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 haszonbérelőnek a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az előhaszonbérletre jogosulttól származik,

cc) 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

cd) az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem tartalmazza az előhaszonbérletre jogosultnak a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha az okiratok alapján megállapítja az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.

(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, és több előhaszonbérletre jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével – az előhaszonbérletre jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít jegyzéket, ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt haszonbérleti szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak.

(5)¹⁶ Az erdőnek minősülő földre vonatkozó haszonbérleti szerződés esetén a (3) és (4) bekezdésben meghatározott esetben az eljáró hatóság vizsgálja az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott feltételek fennállását.

(6)¹⁷

52. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv az e fejezetben meghatározott vizsgálatát köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes előhaszonbérletre jogosult, és a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérletre vonatkozásában elvégezni.

(2) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a vizsgálata alapján a jegyzék szerinti első helyi előhaszonbérletre jogosult(ak) esetében nem járulna hozzá a haszonbérleti szerződés jóváhagyásához, a jegyzék szerinti rangsorban következő előhaszonbérletre jogosultak tekintetében is el kell végeznie a vizsgálatot. Ezt mindaddig folytatnia kell, amíg meg nem állapítja, hogy

a) a jegyzék szerinti rangsor alapján valamely soron következő előhaszonbérletre jogosult esetében támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását;

b) egyik előhaszonbérletre jogosult esetében sem támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, és ezért a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlettel támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását;

c) egyik előhaszonbérletre jogosulttal és a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlettel sem támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását.

53. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv – az 51. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott eseteken túl – a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadja ha

a) utóbb megállapítja, hogy az 51. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye;

b) a haszonbérleti szerződés alkalmas a vonatkozó jogszabályi korlátozások megkerülésére;

c) a haszonbérleti szerződés alapján a felek tényleges akarata föld tulajdonjogának átruházására irányul és a haszonbérleti szerződés alkalmas arra, hogy a vonatkozó tilalmat vagy korlátozást vele megkerüljék;

d) a jegyzék szerinti rangsor alapján az első helyen álló előhaszonbérletre jogosult(ak), illetve a soron következő előhaszonbérletre jogosult(ak), vagy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet

da) nem alkalmas a haszonbérleti szerződés, és a 42. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

db) olyan jogi helyzetet nyer, amelynek révén a jövőben az előhaszonbérleti jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy

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

e) a jegyzék szerinti rangsor alapján az első helyen álló előhaszonbérletre jogosult(ak)nak, illetve a soron következő előhaszonbérletre jogosult(ak)nak, vagy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérletnek jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása áll fenn;

f)¹⁸ az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén a szerződés nem felel meg az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott feltételeknek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadhatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, különösen, ha

a) a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás (a továbbiakban: haszonbér) értékének aránytalansága alkalmas volt arra, hogy a haszonbérlet előhaszonbérletre jogosultat távol tartson az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától, vagy

b) a jegyzék szerinti rangsor alapján az első helyen álló előhaszonbérletre jogosult(ak), illetve a soron következő előhaszonbérletre jogosult(ak), vagy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet – a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül – a birtokában álló föld 25 százalékának megfelelő földterületen a földhasznosítási kötelezettségének termelés folytatása nélkül tett eleget.

(3) A (2) bekezdés b) pontjában foglalt területi mérték megállapításánál – a 4. §-ban foglaltaktól eltérően – az előhaszonbérletre jogosult(ak), vagy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet birtokában föld(ek)nek csak az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott területét lehet figyelembe venni.

54. § (1) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a vizsgálata alapján több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen előhaszonbérletre jogosultak közül a haszonbérbeadó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet helyébe lépjen.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben – a jegyző által megküldött okiratok beérkezése napját követő naptól számított 30 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérbeadót – a (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. A haszonbérbeadónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy a több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosultak közül melyik jogosulttal kíván szerződni.

(3) Ha a haszonbérbeadó a (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik, és e határidőn belül a határidő – legfeljebb 15 nappal történő – meghosszabbítását sem kéri, a több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosultak közül – a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az előhaszonbérletre jogosultat, aki vagy amely a haszonbérlet helyébe lép.

55. § (1) Ha az 53. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a haszonbérleti szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy az 54. § szerint kijelölt előhaszonbérletre jogosulttal, akkor a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet helyébe az előhaszonbérletre jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a jegyző által megküldött okiratok beérkezése napját követő naptól számított 60 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a haszonbérleti szerződést záradékkal látja el. A haszonbérleti szerződést jóváhagyó záradéknak tartalmaznia kell:

a) azt a tényt, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet helyébe az előhaszonbérletre jogosult lép;

b) az *a)* pont szerinti előhaszonbérletre jogosult természetes személyazonosító adatait és az állampolgárságát;

c) a jóváhagyásról szóló határozat számát;

d) a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről a jogosult aláírását;

e) a záradékolás dátumát és a mezőgazdasági igazgatási szerv bélyegzőjét.

(2) Ha az 53. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérbeadó és a haszonbérlet között létrejött haszonbérleti szerződést az 51. § (4) bekezdésének *a)* vagy *b)* pontjában foglalt esetek fennállása alapján jóváhagyja, az (1) bekezdésben meghatározottak szerint jár el, azzal, hogy záradék nem tartalmazza az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában foglaltakat.

(3) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az 53. §-ban foglaltak alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a jegyző által megküldött okiratok beérkezése napját követő naptól számított 60 napon belül döntést hoz.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)–(3) bekezdésben meghatározott döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlettel, valamint azokkal az előhaszonbérletre jogosultakkal, akik a haszonbérleti szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek.

(5) A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

15. Hatósági jóváhagyása a haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződésnek, a haszonbérleti szerződés módosításának, valamint az olyan haszonbérleti szerződésnek, melynek létesítése során nem áll fenn előhaszonbérleti jog

56. § (1) A hatósági jóváhagyáshoz kötött, haszonbérletnek nem minősülő földhasználati szerződés esetén az 52–55. §-ban foglaltakat a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A földhasználati szerződést – annak aláírásától számított 8 napon belül – a földhasználati jogosultságot szerző félnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

(3) A földhasználati szerződés jóváhagyása, illetve megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az előhaszonbérleti jogról, az előhaszonbérletre jogosultakról, az előhaszonbérletre jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket.

(4) Több föld használatának valamely földhasználati jogcímen történő átengedéséről szóló szerződést akkor lehet jóváhagyni, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontoz tartoznak.

57. § Ebben az alcímben foglaltakat kell alkalmazni az olyan haszonbérleti szerződés esetben is, melynek létesítése során előhaszonbérleti jog nem áll fenn.

58. § (1) A haszonbérleti szerződés módosítása esetén ebben az alcímben foglaltakat akkor kell alkalmazni, ha a módosítással a szerződés időtartama kerül meghosszabbításra, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul. A szerződés meghosszabbított időtartama nem lépheti túl a 44. §-ban meghatározott maximális időtartamot.

(2) A haszonbérleti szerződésnek az (1) bekezdésben meghatározott tartalmú módosításáról szóló szerződést, vagy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt haszonbérleti szerződést (a továbbiakban együtt: módosított szerződés) – annak aláírásától számított 8 napon belül – a haszonbérletnek kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv a módosított szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról – a módosított szerződés beérkezésétől számított – 30 napon belül határoz.

(4) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem dönt, illetve a határidő meghosszabbításáról a szerződő feleket nem értesíti, módosított szerződés jóváhagyását a (3) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő napon jóváhagyottnak kell tekinteni. Ez esetben a haszonbérletlő kérelmére a módosított szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az 55. § (2) bekezdése szerinti záradékkal köteles ellátni.

(5) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül megtagadja a módosított szerződés jóváhagyását, az erről szóló döntésében rendelkezik arról, hogy a feleknek a módosított szerződés jóváhagyása érdekében mely hatánapig, milyen rendelkezéseket, mely jogszabályi előírás alapján kell megváltoztatniuk. Az e bekezdés szerinti döntésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy a határidő eredménytelen

lejárta esetén a haszonbérleti szerződés a szerződő felek között létrejött eredeti szerződés szerinti tartalommal marad fenn.

16. Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések

59. § (1) 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 termelőszervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonostagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez;

f) a 40. § (2)–(4) bekezdésben meghatározott földhasználati szerződéshez;

g) tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a földhasználati jogosultság megszerzéséről szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.

V. FEJEZET

A SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSE ÉS A KÉNYSZERHASZNOSÍTÁS

60. § (1) Semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

(2) A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

(3) A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

61. § Ha hatósági jóváhagyáshoz nem kötött szerződés alapján kérik a tulajdonjognak 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, illetve az erdészeti hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.

62. § (1) Az e törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.

(2) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzése során a rendelkezésére álló adatok, bizonyítékok, és az összes körülmény alapos mérlegelése alapján megállapítja, hogy a tulajdonos, illetve a földhasználó

a) nem tartotta be a szerzéshez vállalt, a 13. §-ban, a 15. §-ban, illetve a 42. §-ban előírt kötelezettségeket,

b) a szerzés feltételeként az e törvényben előírt meghatározott célú fölhasználattól, tevékenységtől tartósan eltért,

c) földműves, illetve mezőgazdasági termelőszerkezeti minősége bármely okból megszűnt,

d) jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása, illetve székhelye, telephelye, mezőgazdasági üzemközpontja bármely okból megszűnt, vagy

e) az e törvényben meghatározott határidőn belül a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a hatósághoz, vagy – adás-vétel, illetve a haszonbérlet esetén az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása céljából a 21. § (1) bekezdésében vagy a 49. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – a jegyzőhöz

felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

(3) Nem állapítható meg a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontjában foglalt jogsértés, ha a föld kisajátítást pótló adás-vételre kerül sor, vagy a tulajdonos egészségi állapota oly mértékben megromlott, vagy az életkörülményeiben olyan tartós változás következett be, amely az e törvényből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv a (2) és (3) bekezdésben foglaltak szerint jár el akkor is, ha megállapítja, hogy a szerződés jóváhagyásának megtagadása esetén a tulajdonjogot átruházó, vagy a használatba adó személy a 13. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a föld használatáról, hasznosításáról nem gondoskodik.

63. § (1) Ha a 62. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott személy (ezen alcímben a továbbiakban együtt: kötelezett) határidőben nem tesz eleget a 62. § (2) bekezdésében foglalt felszólításnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv a kötelezettel szemben a (2) bekezdésben megállapított mértékű mulasztási bírságot szab ki. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A határidőre meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozás.

(2) A bírság a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg.

(3) A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll.

64. § (1) 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.

(2) Az (1) bekezdésében megállapított időtartam kezdetét attól a naptól kell számítani, amely napon a kötelezettel szemben a kényszerhasznosítás elrendeléséről szóló határozat jogerőre emelkedett.

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

65. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv az erdőnek nem minősülő föld kényszerhasznosítását határozattal rendeli el. A határozatban rendelkezni kell

*a)*¹⁹ a kényszerhasznosítás elvégzésére – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – kijelölt személy vagy szervezet megnevezéséről,

b) a kényszerhasznosításnak a (2) bekezdésben foglaltak szerint megállapított időtartamáról,

c) a 66. §-ban meghatározottakra figyelemmel a kényszerhasznosítás módjáról, és

d) arról, hogy a kényszerhasznosítással

ténylegesen és igazoltan felmerülő költségek megtérítése a kötelezettet terhelik.

(2) A kényszerhasznosítás időtartama a jogsértő állapot fennállásáig, de legalább a gazdasági év végéig, legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart.

66. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv által kényszerhasznosítás elvégzésére kijelölt személy vagy szervezet köteles

a) a szőlő és gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott földet – a művelési ágának megfelelő – termeléssel hasznosítani;

b) az *a)* pont alá nem tartozó művelési ágban nyilvántartott

ba) földet az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágának megfelelően hasznosítani, vagy

bb) földön a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni.

(2) Az (1) bekezdés *b)* pont *bb)* alpontban meghatározott esetben a hasznosítást célirányosan, költségtakarékosan, hatékonyan és a lehető legkisebb környezeti károsodással járó eljárással kell elvégezni.

67. § (1) A kényszerhasznosítás a tulajdonjogot nem érinti. Ha a 62. § (2) bekezdése szerinti jogsértést a földhasználó követte el, a kényszerhasznosító a jogviszonyban a földhasználó helyébe lép.

(2) A kényszerhasznosítást végző személy vagy szervezet a föld használatáért, hasznosításáért ellenszolgáltatással nem tartozik a föld tulajdonosa felé, ha a tulajdonos követte el a 62. § (2) bekezdése szerinti jogsértést.

(3)²⁰ A kényszerhasznosítást végző személy vagy szervezet minden év október 31-ig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a bevételeiről, és kiadásairól elszámolást készít a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

VI. FEJEZET

A HELYI FÖLDBIZOTTSÁG

68. § (1) A települési önkormányzat közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek, más természetes és jogi személyek településenként helyi gazdálkodói közösséget alkotnak.

(2) A helyi gazdálkodói közösség képviseleti szerve a közösség tagjai által megválasztott helyi földbizottság. A helyi földbizottság a település közigazgatási területéhez tartozó földek mértékének arányában legalább 3, legfeljebb 9 főből áll.

(3) A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerezések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében a fölbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

(4) A földbizottság tagja a saját vagy hozzátartozója ügyével összefüggő eljárásban nem vehet részt.

(5)²¹ A helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

(6)²² A helyi földbizottság tagjainak megválasztása érdekében – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – a települési önkormányzat jegyzője összehívja a helyi gazdálkodói közösség közgyűlését.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

69. § (1) E törvény – a (2)–(4) bekezdés szerinti eltéréssel – 2013. december 15-én lép hatályba.

(2)²³ A 16. § (2), (3), (5)–(7) bekezdése, a 38–44. §, az 51–67. § 2014. január 1-jén lép hatályba.

(3) A 8. §, a 18–22. § és a 68. § 2014. március 1-jén lép hatályba.

(4)²⁴ A 6. és 7. §, a 9–15. §, a 16. § (1) és (4) bekezdése, a 17. §, és a 23–37. § 2014. május 1-jén lép hatályba.

70. § (1)²⁵ E törvény hatálybalépése előtt megkötött és a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzés végett, az illetékes járási (fővárosi kerületi) hivatalhoz benyújtott haszonbérleti, feles bérleti, részesművelési, szivességi földhasználati szerződések módosítására – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – e törvény hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2) E törvény hatálybalépése előtt megkötött haszonbérleti, feles bérleti, részesművelési, szivességi földhasználati szerződések módosítására e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a szerződés módosítása a földhasználati jogosultság időtartamának meghosszabbítására, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul. E törvény hatálybalépése előtt megkötött haszonkölcsön szerződés időtartamának meghosszabbítása semmis. E törvény hatálybalépésekor fennálló, határozatlan időre vagy határozott időtartamra kötött haszonkölcsön-szerződés 2014. december 31-ével megszűnik.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. február 28-ig közölt (közvetett) vételi ajánlatokra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) A (3) bekezdés szerinti határnapig közölt vételi ajánlat esetében az adás-vételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor a beadványt a vételi ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell elintézni.

(5) Az előhaszonbérleti jog gyakorlása céljából 2013. december 14-ig közölt (közvetett) haszonbérleti ajánlatokra az ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Az (5) bekezdés szerinti határnapig közölt haszonbérleti ajánlat esetében a haszonbérleti szerződés ingatlanügyi hatósághoz, illetve az erdészeti hatósághoz történő benyújtásakor a beadványt a haszonbérleti ajánlat közlésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint kell elintézni.

(7) Nem kell alkalmazni e törvény rendelkezéseit, ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítására a keresetet a bírósághoz 2014. április 30-ig nyújtották be.

(8) E törvény rendelkezéseit föld tulajdonjogáról végintézkedéssel történő rendelkezés esetén akkor kell alkalmazni, ha az örökhagyó 2014. április 30-át követően hunyt el.

(9) E törvény rendelkezéseit föld végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében árverés útján történő értékesítése estében 2014. április 30-át követően megtartott árverések esetében kell alkalmazni.

70/A. §²⁶ E törvény egyes átmeneti szabályairól és más rendelkezéseinek alkalmazásáról külön törvény rendelkezik.

71. § E törvény az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

72. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

a) a földre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes eljárási szabályait;²⁷

b) a helyi földbizottság működéséről és a tagjai nyilvántartásának a vezetéséről, illetve a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara közreműködéséről szóló szabályokat;²⁸

c) a tulajdonjog átruházására szolgáló okmány biztonsági kellékeit, valamint a kibocsátásának szabályait;²⁹

d) a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségeket;³⁰

e) a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának vezetésére vonatkozó szabályokat;³¹

f) a földművesek és a mezőgazdasági termelőszervezetek nyilvántartásba vételére vonatkozó szabályokat;³²

g) a mezőgazdasági igazgatási szerv kijelölését;

h) föld végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályait;³³

i)³⁴ a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásának részletes szabályait.

¹ A törvényt az Országgyűlés a 2013. június 21-i ülésnapján fogadta el. A kihirdetés napja: 2013. június 30.

² Az 5. § 22a. pontját a 2014: XCIX. törvény 423. §-a iktatta be.

³ A 10. § (3a) bekezdését a 2014: XCIX. törvény 424. §-a iktatta be.

⁴ A 11. § (2) bekezdés c) pontja a 2014: XCIX. törvény 427. § 2. pontja szerint módosított szöveg.

⁵ A 16. § (1) bekezdése a 2014: XCIX. törvény 427. § 1. pontja szerint módosított szöveg.

⁶ A 16. § (3) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés a) pontja szerint módosított szöveg.

⁷ A 20. § a 2014: XCIX. törvény 425. §-ával megállapított szöveg.

⁸ A 27. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontját az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI. 5.) AB határozatának 3. pontjával megsemmisítette 2015. június 6. napjával.

⁹ A 34. § (3) bekezdésének harmadik mondatát az Alkotmánybíróság 24/2017. (X. 10.) AB határozat 2. pontjával megsemmisítette.

- [10](#) A 38. § (1) bekezdése a 2014: XCIX. törvény 427. § 3. pontja szerint módosított szöveg.
- [11](#) A 38. § (1a) bekezdését a 2014: XCIX. törvény 426. §-a iktatta be.
- [12](#) A 38. § (2) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés b) pontja szerint módosított szöveg.
- [13](#) A 38. § (3) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés b) pontja szerint módosított szöveg.
- [14](#) A 38. § (4) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés b) pontja szerint módosított szöveg.
- [15](#) A 40. § (1) bekezdése a 2014: XCIX. törvény 427. § 4. pontja szerint módosított szöveg.
- [16](#) Az 51. § (5) bekezdése a 2015: VI. törvény 40. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
- [17](#) Az 51. § (6) bekezdését a 2015: VI. törvény 40. § (4) bekezdése hatályon kívül helyezte.
- [18](#) Az 53. § (1) bekezdés f) pontja a 2015: VI. törvény 40. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.
- [19](#) A 65. § (1) bekezdés a) pontja a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés a) pontja szerint módosított szöveg.
- [20](#) A 67. § (3) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés a) pontja szerint módosított szöveg.
- [21](#) A 68. § (5) bekezdése a 2014: XVI. törvény 291. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 68. § (5) bekezdésének második mondatát az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI. 5.) AB határozatának 3. pontjával megsemmisítette 2015. június 6. napjával.
- [22](#) A 68. § (6) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
- [23](#) A 69. § (2) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés c) pontja szerint módosított szöveg.
- [24](#) A 69. § (4) bekezdése a 2013: CCXII. törvény 148. § (3) bekezdés d) pontja szerint módosított szöveg.
- [25](#) A 70. § (1) bekezdése a 2015: VI. törvény 40. § (3) bekezdése szerint módosított szöveg.
- [26](#) A 70/A. §-t a 2013: CCXII. törvény 148. § (2) bekezdése iktatta be.
- [27](#) Lásd a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletet.
- [28](#) Lásd a 175/2016. (VII. 1.) Korm. rendeletet.
- [29](#) Lásd a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletet.

³⁰ Lásd az 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendeletet.

³¹ Lásd a 38/2014. (II. 24.) Korm. rendeletet.

³² Lásd a 38/2014. (II. 24.) Korm. rendeletet.

³³ Lásd a 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendeletet.

³⁴ A 72. § i) pontját a 2014: XVI. törvény 291. § (2) bekezdése iktatta be.

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.