

**2012. évi ... törvény**

**a külföldiek termőföldön történő zálogjog alapításának megakadályozása érdekében  
szükséges törvények módosításáról**

**1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény módosítása**

**1. §**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 261. §-ának (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Külföldi magánszemély, külföldi jogi személy, vagy külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet jogosult javára termőföldnek minősülő ingatlanon jelzálogjogot alapítani nem lehet.”

**2. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosítása**

**2. §**

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) az alábbi alcímmel és 8/D. §-al egészül ki:

***„Jelzálogjog alapítása***

8/D. § Termőföldön jelzálogjogot külföldi magánszemély, külföldi jogi személy vagy külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javára alapítani nem lehet.”

**3. §**

A Földtörvény 9. § (1)-(3) bekezdései, valamint az azt megelőző alcím az alábbiak szerint módosulnak:

***„A tulajdonszerzés, illetve a jelzálogjog-alapítás ellenőrzése***

9. § (1) A tulajdonszerzési vagy jelzálogjog-alapítási korlátozásba ütköző szerződés semmis. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba vagy jelzálogjog-alapítási korlátozásba ütköző módon, illetőleg a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, az ingatlanügyi hatóság az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.

(2) Termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés, ugyancsak a jelzálogjog alapítása semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

(3) A szerző félnek a tulajdonjog bejegyzése, illetve a jelzálogjog alapításának bejegyzése iránti kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy tulajdonszerzése illetve a jelzálogjog bejegyzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás alapján ellenőrizheti.”

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

#### 4. §

(1) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Ingatlan-nyilvántartási törvény) 16. §-a az alábbiak szerint módosul:

„16. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be:

- a) tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog,
- b) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- c) megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog,
- d) hasznélvezeti jog és használat joga,
- e) telki szolgalmi jog,
- f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,
- g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- h) tartási és életjáradéki jog,
- i) jelzálogjog (önálló zálogjog),
- j) végrehajtási jog.

(2) Külföldi magánszemély, külföldi jogi személy, vagy külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javára az ingatlanhoz kapcsolódó jogok közül nem jegyezhetők be azok, amelyek alapítását törvény kizárja.”

(2) Az Ingatlan-nyilvántartási törvény 16/A. §-a az alábbiak szerint módosul:

„16/A § Ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság a jelzálogjog bejegyzését a 16. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megtagadja, vagy a már bejegyzett jelzálogjogot a 91. § (9) bekezdésében foglaltak alapján törli, akkor - határozatának bírósági felülvizsgálatára tekintet nélkül - ezzel egyidejűleg kezdeményezi a bejegyezni kívánt, illetve a törölt jelzálogjog kötelezettjével szemben az adóhatóság – az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 108-109. §-ai szerinti – eljárását.”

#### 5. §

Az Ingatlan-nyilvántartási törvény 91. §-a az alábbi (9)-(10) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) A 2012. augusztus 1. napján ingatlan-nyilvántartásban szereplő - külföldi magánszemély,

külföldi jogi személy, vagy külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javára bejegyzett - jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartási hatóság hivatalból vagy kérelemre törli.

(10) Az ingatlan-nyilvántartási hatóság (9) bekezdés szerinti eljárását bárki kérheti.

### **Záró rendelkezés**

#### **6. §**

E törvény 2012. augusztus 1. napján lép hatályba és a következő napon hatályát veszti.

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

A külföldiek illegális termőföld megszerzésére irányuló törekvéseinek egyik legelterjedtebb formája az, amikor egy földszerzési korlátozás alá nem eső magyar állampolgárságú közbülső magánszemélyen („stróman”) keresztül történik a termőföldvásárlás. Az ilyen ügyletekre kötött írásos megállapodás az ún. „zsebszerződések” egyik formája, mivel azt általában csak a két fél ismeri, vagyis a „zsebben marad”. Annak érdekében, hogy a külföldi biztonságban – a saját rendelkezési körében – tudhassa az így illegálisan megszerzett termőföldet, színlelt kölcsönszerződéssel alátámasztott jelzálogot alapít a termőföldre. Jellemzően a felek a jelzálog összegét olyan nagy értékben állapítják meg, hogy a közbülső magánszemélynek semmiképp ne fordulhasson meg a fejében, hogy a színleg a nevében lévő termőföld ingatlannal, mint sajátjával rendelkezzen.

A fenti törvénymódosító javaslat ezt a törvényi kiskaput hivatott bezárni azért, hogy tiltani rendelje a külföldiek által termőföld ingatlanra terhelt jelzálog intézményének lehetőségét. A javaslat egyrészt a hatálybalépése után megtiltja a jelzálog termőföldre külföldi állampolgárok által történő bejegyzését. Mindez önmagában is hatékonyan képes megelőzni, hogy a jövőben ilyen ügylet létrejöhessen.

A fenti illegális módon színlelt kölcsönszerződési háttérrel termőföldeket ma is terhelő jelzálogjogok vonatkozásában is szükséges a jogszerűség helyreállítása. Ezt a javaslat többek között úgy javasolja elérni, hogy hivatalból vagy kérelemre törölni rendelje a már bejegyzett jelzálogjogot.

Fentiek mellett vagyonosodási vizsgálat alá kell vetni az ilyen ügyletekben közreműködőként szerepet vállaló magyar állampolgárságú magánszemélyeket is. A vagyonosodási vizsgálatot a az illetékes földhivatal hivatalból köteles kezdeményezni a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé.

### Részletes indokolás

#### *Az 1-3. §-okhoz*

Az általános indokolásban foglalt jogpolitikai célok megvalósítása érdekében a Ptk. és a termőföldről szóló törvény vonatkozó szakaszainak módosításával szükséges a jelzálogjog alapításának, illetve fenntartásának korlátozását kimondani.

#### *A 4-5. §-hoz*

A földhivatali eljárásban biztosítani kell az anyagi jogszabályok alkalmazhatóságát, ennek érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. §-ának, 16/A. §-ának és 91. §-ának módosítása szükséges. A színlelt szerződések terjedésének megakadályozásának hatékony eszközei lehetnek a földhivatalok jelzései alapján meginduló vagyonosodási vizsgálatok is, amelyek megindítását a tervezet kötelezővé teszi.

*A 6. §-hoz*

A tervezet elég időt kíván biztosítani a megváltozott szabályok alkalmazásához történő felkészülésre, az alapjogszabályba történt beépülést követően a törvény technikai deregulációjáról is rendelkezik.



**ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ**

**Képviselői önálló indítvány**

**Kövér László úrnak,  
az Országgyűlés elnökének**

Helyben

**Tisztelt Elnök Úr!**

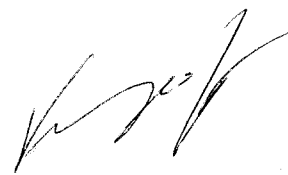
Mellékelten - a Házsabály 85. § (2) bekezdés d) pontja alapján – benyújtjuk a **külföldiek termőföldön történő zálogjog alapításának megakadályozása érdekében szükséges törvények módosításáról** szóló törvényjavaslatot.

A törvényjavaslat indokolását csatoljuk.

Budapest, 2012. március

Tisztelettel:

  
Magyar Zoltán

  
Varga Géza

**Jobbik Magyarországért Mozgalom**