



Országgyűlés Hivatala

Irományszám: T/7979/232

Érkezett: 2013 MAJ 28.

Kapcsolódó módosító javaslat

Kövér László
az Országgyűlés elnöke részére

Helyben**Tisztelt Elnök Úr!**

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 46/1994. (IX. 30.) OGY határozat 94. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló T/7979. számú törvényjavaslathoz benyújtott T/7979/218. számú bizottsági módosító javaslathoz a következő

k a p c s o l ó d ó m ó d o s í t ó j a v a s l a t o t

terjesztem elő:

1. A törvényjavaslat III. Fejezete a következők szerint módosul:

„[III. FEJEZET**A MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD HASZNÁLATA,
HASZNOSÍTÁSA***17. A használat és a hasznosítás hatósági engedélyezése***29. §**

(1) A mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld használatát az e törvényben meghatározott jogosultak, haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szivességi földhasználat, haszonkölcsön és lízing címén e törvény rendelkezései szerinti módon, mértékben és időtartamban szerezhetik meg.

(2) A mező-, és erdőgazdasági hasznosítású föld használatának megszerzéséhez haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés jogcímén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes engedélye szükséges. A szivességi földhasználat és a haszonkölcsönnek minősülő földhasználat megszerzéséhez nincs szükség az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes engedélyére, a jogügyletet azonban az illetékes földügyi hatóságnak be kell jelenteni. A törvény meghatározott mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földeket mentesít használat megszerzéséhez szükséges előzetes engedély alól akkor is, ha a használatbavétel haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés jogcímén alapul.

(3) Törvény a magyar állam tulajdonában álló földek meghatározott körét védett kincstári birtoknak minősítheti, amelyek használatba-, haszonbérbe adására a külön törvény rendelkezései az irányadóak.

30. §

(1) E törvény eltérő rendelkezése hiányában a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek haszonbérletére, feles bérletére, a lízingre, a Ptk.-nak a haszonbérletre, e földek szivességi földhasználatára a Ptk.-nak a haszonkölcsönre, a részesművelésre pedig a Ptk.-nak a polgári jogi társaságra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Törvény a magyar állam tulajdonában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére e törvényben foglaltaktól eltérő rendelkezéseket állapíthat meg.

(3) A Ptk.-ban nem nevesített földhasználati megállapodásokra e törvénynek a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletére vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

18. A használat, hasznosítás megszerzésének tilalma

31. §

(1) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használatát – a (2) és (3) bekezdés szerinti kivételekkel – nem szerezheti meg, aki:

a) nem földműves,

b) nem mezőgazdasági termelő jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet.

(2) A község, a város és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletében a település kijelölt övezeteiben, legfeljebb egy hektár nagyságban lehetővé teheti a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és tagállami állampolgárok mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonbérletét.

(3) A magyar állam törvényben meghatározott birtokpolitikai, továbbá kutatási-, és tudományos célra szükséges földhasználat, továbbá magyarországi község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata foglalkoztatási-, szociális célú földhasználat biztosítása, a magyarországi székhelyű egyházi jogi személy kutatási-, tudományos célra, és szociális foglalkoztatás céljára vehet mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földet és tanyát haszonbérbe.

19. A haszonbérrelhető terület nagysága

32. §

(1) E törvény alapján a földműves a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét – a tulajdonában, bármely más jogcímen használatában álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld nagysága beszámításával –

- a) önfoglalkoztatóként, illetve az őstermelőként legalább száz négyzetméter, legfeljebb ötven hektár,
- b) egyéni vállalkozóként legfeljebb háromszáz hektár,
- c) családi gazdálkodóként, vagy a gazdálkodó család tagjaként, a családi gazdálkodás alatt álló, a gazdálkodó család tulajdonában meglévő és a hasznélvezetében álló valamennyi föld beszámításával, legfeljebb ötázáz hektár

nagyságú területre szerzheti meg.

33. §

(1) Az e törvény szerint mezőgazdasági termelőnek minősülő jogi személyek, és jogi személyiség nélküli szervezetek a tulajdonukban és bármely jogcímen használatukban álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földterület beszámításával legfeljebb

- a) háromszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld hasznóbérletét szerzhetik meg, ha szerzést megelőző három évben átlagosan tizenöt főnél kevesebbet foglalkoztat,
- b) ötszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóbérletét szerzhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan tizenöt és harminc fő között foglalkoztat,
- c) nyolcszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóbérletét szerzhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan harminc és hatvan fő között foglalkoztat,
- d) ezer hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóbérletét szerzhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan hatvan és nyolcvan fő között foglalkoztat,
- e) ezerkétszáz hektár nagyságú mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld hasznóbérletét szerzhetik meg, ha a szerzést megelőző három évben átlagosan száz főt foglalkoztat.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt korlátozásokba nem számítható be az a föld, amelyet a mezőgazdasági termelő a tagjaitól, illetve részvénytársaság esetén névre szóló részvénye tulajdonosától hasznóbérel, illetve, amelyet kényszerhasznosítás címén kapott használatba.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt korlátozásokba nem lehet beszámítani azt a földet, amelyet a mezőgazdasági termelő kényszerhasznosítás címén kapott használatba.

(4) Az erdőbirtokossági társulat csak a tagjai tulajdonában és hasznélvezetében álló erdőt és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földet veheti hasznóbérbe.

34. §

(1) A földműves, továbbá a mezőgazdasági termelő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet a 32. §-ban meghatározott, továbbá a 33. § (1)–(2) bekezdése szerinti mértékben azokat a földeket hasznóbérelheti, amelyek a birtokközpontja, vagy a tulajdonában álló ingatlanon nyilvántartásba vett székhelye, vagy tulajdonában álló ingatlanra bejelentett telephelye, tanyája szerinti település közigazgatási határától számítva legfeljebb húsz km távolságra vannak.

(2) A hús km távolságon kívül eső földek haszonbérletét – földműves esetében ide nem értve a 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő földeket – a földműves, illetve a mezőgazdasági termelő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet akkor szerezheti meg, ha

- a) vállalja, hogy a föld kényszerhasznosítójaként kijelöljék,
- b) a földet állattenyésztés céljából takarmányterületként hasznosítja,
- c) földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott terméket állít elő, illetve gazdaságában termeszt, tenyészt és feldolgoz,
- d) halastavon halgazdálkodást folytat vagy
- e) szociális foglalkoztatást valósít meg.

(3) Ha a 32. § szerinti földműves mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét olyan mértékben szerezné meg, hogy a bármilyen jogcímen használatában lévő föld nagysága a tulajdonában, illetve a haszonélvezetében álló földdel együtt

- a) a harminc hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettséget és legalább öt éves üzemi gyakorlatot kell igazolnia,
- b) a száz hektárt meghaladná, a szerzéshez legalább középfokú mezőgazdasági szakképzettségen és a legalább öt éves üzemi gyakorlaton túlmenően azt is igazolnia kell, hogy főfoglalkozású földműves.

(4) Családi gazdálkodás céljára megszerezni kívánt föld esetében a haszonbérlet megszerzésének további feltételeit külön törvény írhatja elő.

(5) Ha a mezőgazdasági termelő jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet a mező-, illetve erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletét olyan mértékben szerezné meg, hogy a bármilyen jogcímen már a használatában és a tulajdonában lévő földjeinek nagysága a haszonbérletébe kerülő földdel együtt az ötszáz hektár nagyságot meghaladná

- a) igazolnia kell, hogy a vezető tisztségviselője a mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve az azokat kiegészítő tevékenységet főfoglalkozásként (élethivatásszerűen) a gazdálkodó szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja és felsőfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv által elismert legalább öt éves üzemi gyakorlattal rendelkezik, továbbá
- b) a szerzés engedélyezésének időpontjában legalább előszerződéssel kell igazolnia, hogy a haszonbérlet földön történő gazdálkodása során arra jogosult személy, illetve szervezet növény- és talajvédelmi szolgáltatását igénybe veszi.

35. §

A magyar állam, továbbá község, a város, a főváros és kerületeinek önkormányzata, továbbá egyházi jogi személy mérték szerinti korlátozás nélkül vehet mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet és tanyát haszonbérbe.

36. §

Külön törvény a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld megszerzésére e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat állapíthat meg, ha a jogszerző mezőgazdasági üzem, illetve családi gazdaság tulajdonosa.

20. A haszonbérlet időtartama

37. §

(1) Mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre a haszonbérleti szerződés, e törvény eltérő rendelkezése hiányában legalább öt évre, és legfeljebb húsz évre határozott időre köthető meg. A tanyára megkötött földhaszonbérleti szerződés e jellegén nem változtat az, ha a haszonbérbe adó a haszonbérelő részére a tanyaépületben lakáshasználatot enged, feltéve, hogy a lakás használata a föld megművelését szolgálja. Ha a lakáshasználat a haszonbérelő lakásszükségletének kielégítésére szolgál, a tanyaépületben lévő lakásra önállóan, a tanya mező, erdőgazdasági hasznosítású földjére vonatkozó haszonbérleti jogviszonytól függetlenül, a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.

(2) Erdő, fásítás művelési ágú, illetve erdő telepítése céljára kijelölt földre haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötni.

(3) Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénytel betelepített földre, illetve szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából, a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetve ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak).

(4) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre megkötött szívességi földhasználatra, haszonkölcsönre kötött megállapodásban továbbá a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő földre vonatkozóan megkötött haszonbérleti megállapodásban a szerződő felek a törvényben előírt legkisebb meghatározott határidőtől eltérhetnek.

21. A haszonbérleti díj

38. §

(1) A haszonbérleti díjat a haszonbérelőnek évente, legkésőbb a naptári év végéig meg kell fizetni a haszonbérbeadó részére. Ettől a szerződő felek csak úgy térhetnek el, ha az eltérés a haszonbérbeadó részére kedvezőbb fizetési feltételeket eredményez.

(2) E törvény alapján a haszonbérbeadónak a haszonbérleti díj követelése erejéig törvényes jelzálogjoga van a haszonbérlet földön termelt termésre, a tulajdonában álló terményre, valamint a haszonbérelő tulajdonában álló gazdasági felszerelésre és a tulajdonában álló ingatlanokra.

22. A haszonbér fizetési kedvezmény

39. §

(1) A haszonbérlőt – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérlőjét is – arra az évre, amelyben a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló törvényben foglaltak szerinti mezőgazdasági káresemény vagy időjárási és más természeti jellegű elháríthatatlan külső ok (*vis maior*) miatt legalább harminc százalékos mértékű hozam-érték csökkenést szenved, és ezt az agrárkár-megállapító szerv igazolja, legfeljebb a külön törvény szerint meghatározott hozam-érték csökkenéssel arányos haszonbérleti díj-mérséklés illeti meg. Ennek során kötelezően figyelembe kell venni a haszonbérlő által az adott évre kapott támogatások mértékét.

(2) A haszonbérlőnek a haszonbérbeadónak teljes terméskiesés esetén is haszonbérként meg kell fizetnie az általa a haszonbérelt földekre kapott összes, európai uniós, továbbá állami forrásból származó támogatás harminc százalékát.

(3) A haszonbérlő a haszonbér fizetési kedvezmény igénybevételét és mértékét a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló 2011. évi CLXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kézhezvételét követően, nyolc napon belül, írásban köteles közölni a haszonbérbeadóval.

(4) Semmis az a megállapodás, amely az (1) bekezdés szerint járó kedvezmény igénybevétele miatt ki nem fizetett haszonbérleti díj pótlására vállal kötelezettséget.

23. A haszonbérleti szerződés felmondása, megszűnése

40. §

(1) A haszonbérbeadó – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérbeadóját is – a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérlő

a) a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használatát másnak átengedte, azon a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld művelési ágát megváltoztatta;

b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetve a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

(2) A haszonbérbeadó külön felszólítás nélkül azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérleti jogviszonyt annak a gazdasági évnek az utolsó napjával, amelyen a haszonbérlő az éves haszonbérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget.

(3) Ha a haszonbérlő a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondása ellen a haszonbérbeadó lakhelye szerint illetékes bíróság előtt a felmondással él, a keresetnek a felmondásra nincs halasztó hatálya, de bíróság a felmondás hatályát felfüggesztheti.

41. §

(1) A természetes személy haszonbérelő azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza, továbbá abban az esetben, ha a mezőgazdasági termelő a gazdaságátadási támogatást igénybe veszi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a haszonbérelő – az azonnali hatályú felmondás helyett – a haszonbérbe adó hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja. Családi gazdasághoz tartozó föld haszonbérleti jogviszonyának a folytatásához az említett okból, nem kell a haszonbérbe adó hozzájárulása.

42. §

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelő – ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő föld haszonbérelőjét is –

- a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,
- b) követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét,
- c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetve az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

24. Az előhaszonbérleti jog

43. §

(1) A magyar államot törvényben közzétett birtokpolitikai célok megvalósulása érdekében a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és tanyára ideértve a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő földet és tanyát is, mindenki mást megelőző előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) A magyar állam nevében az előhaszonbérleti jogot közvetlenül az NFA gyakorolja.

(3) Ha a magyar állam nevében az NFA nem él az előhaszonbérleti joggal a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben lévő földre és tanyára előhaszonbérleti jog illeti meg

- a) a föld helyben lakó volt haszonbérelőjét, illetve, ha a volt haszonbérelő a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített ültetvényt üzemeltető személyt,
- b) a pályakezdő fiatal földművest,
- c) a helyben lakó szomszédot,
- d) a haszonbérbe adó választása szerint a többi helyben lakót.

(4) Ha a föld, illetve a tanya nem a 7. § (1) bekezdése szerinti kijelölt övezetben van és magyar állam nevében az NFA nem él az előhaszonbérleti joggal, az előhaszonbérleti jog gyakorlására mezőgazdasági termelőket azok közül kell kijelölni, akik a haszonbérleti szerződés, mint ajánlat nyilvános közzététele során, haszonbérbe vételi szándékukat jelezték. Több jelentkező esetén a mezőgazdasági termelőket rangsorolni kell. Ehhez a törvény az érintett mezőgazdasági termelők csoportjainak rangsorát a következők szerint állapítja meg.

- a) a föld helyben lakó, illetve helybeli illetőségű volt haszonbérelője, illetve, ha a volt haszonbérelő a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, a halastavat, illetve ültetvényt üzemeltető személy;
- b) a helyben lakó, illetve helybeli illetőségű szomszédok csoportja;
- c) a többi helyben lakó, illetve helybeli illetőségű személy csoportja;
- d) kényszerhasznosítás keretében az állammal használati szerződést kötő volt haszonbérelő, illetve földhasználó.

(5) A jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérleti jog gyakorlására, a haszonbérbe adásra kerülő föld művelési ágához igazodóan, sorrendben a következő személyek jelölhetők ki:

- a) szántó, rét, legelő, fásított terület valamint halastó művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően
 - aa) a halastavat, vagy állattartó telepet üzemeltető családi gazdálkodó, az ilyen gazdálkodó család tagjai, a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, az egyéni mezőgazdasági vállalkozó, a legalább huszonöt főt foglalkoztató szociális szövetkezet, a helyben székhellyel rendelkező jogi személy;
 - ab) állattartó telep létesítését vállaló családi gazdálkodó, az ilyen gazdálkodó család tagjai, a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó, jogi személy;
 - b) szőlő, gyümölcsös, művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően az ültetvényt telepítő, a hegyközségi tag családi gazdálkodó, és a vezetése alatt gazdálkodó család tagjai, hegyközségi tag őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó, legalább huszonöt főt foglalkoztató szociális szövetkezet, és a helyben székhellyel rendelkező jogi személy, továbbá, a hegyközségi tag többi jogi személy;
 - c) erdő művelési ágban nyilvántartott, vagy erdőgazdálkodás célját szolgáló más földre sorrendben az erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó, volt erdőgazdálkodó, a szomszédos erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó, az erdőrészleten belüli földrészlet tulajdonos társa, a szomszédos erdőrészlet helyben lakó tulajdonosa;
 - d) nádas művelési ágban nyilvántartott földre
 - da) a föld fekvése szerinti illetékes nemzeti park,
 - db) közös tulajdonban álló nádas esetén a tulajdonos társ,
 - dc) halászati vízterület halászati jogának jogosultja,
 - de) nádgazdálkodási tevékenységet folytató, abból igazoltan bevétellel rendelkező családi gazdálkodó, illetve az ilyen gazdálkodó család tagja, őstermelő, egyéni vállalkozó, a helyben székhellyel rendelkező szociális szövetkezet, helyben székhellyel rendelkező jogi személy.
 - e) kert művelési ágban nyilvántartott földre a (4) bekezdés szerint meghatározott jogosulti csoportok sorrendjében, az egyes csoportokba besorolható helyben lakó földművesek, illetve helybeli illetőségű mezőgazdasági termelők.

(6) Az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét akkor illeti meg az (5) bekezdés a) pontja szerinti besorolás, ha az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti és a haszonbérleti jogviszonya nem a haszonbérbe adó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg.

(7) Az állattartó telep és halastó működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki.

(8) Az (5) bekezdésben foglalt rendelkezések alkalmazása során az előhaszonbérletre a jogosultságot megalapozza, ha az adott földrészlet teljes egészében a vonatkozó rendelkezés által felsorolt művelési ágak valamelyikébe tartozik, illetve – több művelési ág esetén – a felsorolt művelési ágakból tevődik össze, vagy amelyben más művelési ágak mellett a felsorolt művelési ágak vannak területnagyság szerint túlsúlyban.

(9) Egy mezőgazdasági üzemhez, egy birtokközponthoz tartozó, továbbá egymással szomszédos több mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld egyidejű, egységes haszonbérleti díj ellenében történő haszonbérbeadására vonatkozó megállapodás esetén az előhaszonbérleti jogot a birtoktagot képező földek egészére, a szerződéses haszonbérleti díj ellenében lehet gyakorolni.

25. A haszonbérlet szerzéséhez szükséges kötelezettségvállaló nyilatkozat

44. §

(1) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérletének megszerzéséhez a jogszerzőnek az engedélyezésre illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek címzett, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal kell

a) vállalnia, hogy a mező- és erdőgazdasági föld megműveléséről a saját gazdaságának keretében gondoskodik, továbbá, hogy a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos jogokat, illetve kötelezettségeket a saját nevében és kockázatára gyakorolja, illetve teljesíti,

b) köteleznie magát, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földet a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül más célra nem hasznosítja, továbbá

c) a föld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele huszonöt százalékát.

(2) A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld haszonbérleti jogának megszerzéséhez

a) a földművesnek igazolnia, hogy legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában azt kell igazolnia, hogy a mezőgazdasági tevékenységben legalább három éves gyakorlatot szerzett,

b) jogi személynek, illetve jogi személyiség nélküli szervezet haszonbérelő esetében az üzemvezetőre vonatkozóan igazolni kell, hogy az üzemvezető legalább középfokú

mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel és legalább öt éves mező-, erdőgazdasági üzemi gyakorlattal rendelkezik.

26. A haszonbérleti szerződés bejelentése

45. §

(1) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre vonatkozó haszonbérleti szerződést, illetve korábban már jóváhagyott szerződés módosítását – a (3) bekezdés szerinti földre vonatkozó szerződés kivételével – a haszonbérbe adó köteles engedélyezés céljából bejelenteni a föld fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek. A szerződő felek a szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a bejelentés a haszonbérelő feladata.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szervnek címzett bejelentést a megállapodás írásba foglalásának keltétől számított tizenöt napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének kell megküldeni az előhaszonbérletre jogosultakkal történő hirdetményi közlés, illetve a szerződés közzététele, illetve a jegyző által – legkésőbb a közzététellel egyidejűleg – a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére történő továbbítás céljából. Családi gazdálkodás vagy más mezőgazdasági üzemi célra haszonbérlet földre vonatkozóan a szerződés bejelentésére a külön jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

(3) Az erre vonatkozó megállapodás írásba foglalásának keltétől számított tizenöt napon belül, közvetlenül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek kell bejelenteni, ha a felek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által korábban már jóváhagyott haszonbérleti szerződés tartalmát a haszonbérbe adott földrészletekre, a haszonbérlet időtartamára, vagy a haszonbérleti díj összegére vonatkozóan utóbb közös megegyezéssel módosítják. Nem kell bejelenteni, ha a felek a haszonbérlet időtartamának meghosszabbításában már az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződésben előre megállapodtak és annak tartalma utóbb ennek megfelelően módosult.

(4) Nem kell bejelenteni engedélyezés céljából a földhaszonbérleti szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, ha a szerződés

- a) a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete által személyes földhasználatra kijelölt települési övezetben lévő földre vonatkozik,
- b) az NFA, mint haszonbérbeadó és a haszonbérelő között jött létre.

46. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv tudomására jut a haszonbérleti szerződés, illetve a haszonbérleti szerződés módosítása bejelentésének elmulasztása, megfelelő határidő kitérésével a haszonbérbe adót és a haszonbérletet felszólítja a bejelentés megtételére. Az erről szóló döntésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a határidő eredménytelen eltelté után mulasztási bírság kiszabása mellett a föld kényszerhasznosításba vételét rendeli el.

(2) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által elrendelt kényszerhasznosítás teljesítése keretében megkötött haszonbérleti szerződés mentes, mind az engedélyezéshez szükséges bejelentés, mind pedig az előhaszonbérletre jogosultakkal történő hirdetményi közlés alól.

47. §

A haszonbérleti szerződés engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolhatja, ha a jogügyletet nem kell engedélyeznie.

48. §

(1) A 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó bejelentési, illetve engedélyezési kötelezettség alá egyébként nem tartozó haszonbérleti szerződést – az NFA-val megkötött haszonbérleti szerződés kivételével – meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a haszonbérleti ajánlatnak (a szerződés tartalmának) az előhaszonbérletre jogosultakkal történő joghatályos hirdetményi közlése céljából.

(2) A közzétételre és az előhaszonbérleti jog érvényesítésével kapcsolatos eljárásra a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló külön jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A 7. § szerinti kijelölt övezetben lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozóan az NFA-nak a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozata beszerzéséről a haszonbérbeadó gondoskodik. A nyilatkozat iránti kérelemre az NFA tizenöt napon belül köteles válaszolni. Ha az NFA határidőben nem nyilatkozik, ez a tény az elővásárlási jogról való lemondásnak minősül.

27. A haszonbérleti szerződések közzététele

49. §

(1) Ha a föld nem a 7. § szerinti kijelölt övezetben van, a haszonbérbe adó és a haszonbérlettelő által aláírt szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője – legkésőbb a szerződés hirdetményi közzétételével egyidejűleg – a véleményezési jogkörrel felhatalmazott helyi földbizottság részére továbbítja.

(2) A haszonbérleti szerződés közzétételének ideje alatt a haszonbérbe adásra kerülő földre vonatkozóan a jegyzőnél az előhaszonbérletre nem jogosultak részéről is haszonbérbe vételi igények jelenthetők be. Erre a közzétételről szóló hirdetményben utalni kell.

(3) A közzététel határidejének leteltét követően a jegyző a felek által aláírt szerződést és a helyi földbizottság véleményét, amennyiben azt a részére már eljuttatták, valamint az előhaszonbérletre nem jogosultak részéről bejelentett haszonbérbe vételi igényeket, további intézkedés céljából megküldi a jogügylet engedélyezésére illetékes hatóságnak, a szerződés másolatát pedig a NFA-nak. A szerződés kifüggesztésére vonatkozó a határidő leteltét követően, továbbá, ha az NFA értesítése is megtörtént, a haszonbérbe vételre

vonatkozó ajánlat közlését az előhaszonbérletre jogosultakkal megtörténtnek a további haszonbérleti igények bejelentését pedig lezártnak kell tekinteni.

(4) A közzététellel kapcsolatos jegyzői feladatokra valamint a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlattal kapcsolatban a helyi földbizottság feladataira, a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földek tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződések nyilvánosságra hozatalával kapcsolatos rendelkezések megfelelően irányadóak.

50. §

Az NFA, a jegyző által megküldött haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatra a kézhezvételétől számított harminc napon belül nyilatkozik, ha az ajánlatnak megfelelő feltételek szerint, a magyar államot megillető előhaszonbérleti joggal élni kíván. Nyilatkozatát a haszonbérbe adónak címezve kell megtennie, és erről értesítenie kell a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet. Ha az NFA nem él az előhaszonbérleti joggal, erről csak a jogügylet engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet kell értesítenie.

28. Az engedélyezés megtagadásának okai

51. §

(1) Meg kell tagadni a haszonbérleti szerződés engedélyezését, ha

- a) a haszonbérlet nem jogosult mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földet, illetve tanyát haszonbérbe venni;
- b) a haszonbérleti jogviszony a haszonbérlettel megengedett mértékét meghaladó területre vonatkozik, vagy a haszonbérlet megengedett leghosszabb időtartamát meghaladná;
- c) határozatlan időtartamra megkötött haszonbérleti szerződés engedélyezését kéri;
- d) a haszonbérletre vonatkozó területi és időbeli korlátozás megkerülésére alkalmas megállapodás engedélyezését kéri;
- e) a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a haszonbérlet kötelezettségvállaló nyilatkozatát a föld személyes megművelésére és arra vonatkozóan, hogy a haszonbérleti idő alatt a föld más célú hasznosításának engedélyezését nem kéri vagy
- f) a szerződő felek olyan haszonbérleti szerződés engedélyezését kéri, amely a felek tényleges akarata szerint a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld tulajdonjogának megszerzésére irányul és a szerződés alkalmas arra, hogy a vonatkozó tilalmat, vagy korlátozást vele megkerüljék;

(2) Meg lehet tagadni az engedélyezést akkor is, ha a haszonbérbe adó oldalán olyan objektív körülmények állnak fenn, amelyekből az következik, hogy

- a) a haszonbérlet ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne (így különösen tulajdoni hányad eladása a föld megosztása nélkül);
- b) a haszonbérbe adás által a haszonbérbe adóhoz tartozó, térbelileg és gazdaságilag összefüggő földrészletek birtokegysége megszűnne, ami a hasznosításuk gazdaságosságát, és a kisebb földrészletek egybefüggően művelhető területként történő hasznosítását hátrányosan érintené, vagy

c) a szerző, a szerzést megelőző öt éven belül a tulajdonában, illetve a használatában álló mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld húsz százalékát a vonatkozó engedélyben foglalt feltételek szerint termelés folytatása nélkül hasznosította.

(3) Ha a haszonbérleti szerződés engedélyezését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta, e jogviszony folytatásaként a haszonbérleti szerződésben lévő földekre előhaszonbérleti jog nem gyakorolható.

29. Az engedélyező hatóság további döntései

52. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlat engedélyezését nem tagadja meg, és az NFA sem él a magyar államot megillető előhaszonbérleti joggal, a haszonbérleti szerződés engedélyezésére illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság véleményére is figyelemmel

a) több bejelentkezett közül – a 43. § (4) bekezdése szerinti rangsor alkalmazásával – kijelöli az előhaszonbérletre jogosultat, aki a szerződésben annak a helyébe lép, aki a haszonbérbe vételre vonatkozó ajánlatot megtette;

b) az a) pont szerint kijelölhető haszonbérlet hiányában, a haszonbérleti szerződést haszonbérletként aláíró személy és a szerződés közzététele kapcsán haszonbérbe vételi igénnyel jelentkező, előhaszonbérletre nem jogosultak közül választva, kijelöli a szerződés szerinti föld haszonbérletjét (haszonbérlet kijelölési jogosultság); a haszonbérletként kijelölt jogosult, ha nem azonos szerződést haszonbérletként aláíró ajánlattevővel, a szerződésben ajánlattevő helyébe lép.

(2) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés b) pontja szerinti haszonbérlet kijelölési jogosultságát a 24. § (1)–(5) bekezdésében, a föld tulajdonjogának átruházása esetére vonatkozó vevőkijelölési jogosultságra meghatározott rangsorolási szempontok megfelelő alkalmazásával gyakorolja

53. §

(1) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a használatba adást nem engedélyezte és nincs előhaszonbérleti jog gyakorlására jogosult jelentkező, illetve kijelölhető személy, a használatba adó változatlan szerződési feltételekkel az engedélyezést megtagadó jogerős határozat közlésétől számított hat hónap elteltével más földművessel megkötött haszonbérleti, használati szerződését a szerződés közzétételének mellőzésével az engedélyező hatóságnak benyújthatja.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a használatba adást nem engedélyezte és a föld fekvése szerinti települési helyi földbizottság igazolása szerint nincs haszonbérleti, más használati jog gyakorlására jelentkező személy, továbbá az elidegenítő igazolja, hogy a föld hasznosítása számára aránytalan terhet jelentene, az elidegenítő változatlan szerződési feltételekkel az elutasító jogerős határozat közlésétől számított egy év elteltével földet a magyar államnak használatra felajánlhatja, amely a földet az NFA útján a használatba vétel időpontjában a helyben szokásos haszonbérleti díj ellenében köteles haszonbérbe venni, kivéve, ha a felajánlás ingyenesen történt.

30. Az engedélyezés megtagadásával kapcsolatos eljárás

54. §

(1) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a korábbi haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás ellen az erre vonatkozó bejelentés beérkezésétől számított harminc napon belül emelhet kifogást.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a harminc nap alatt nem emel kifogást, a haszonbérleti szerződést engedélyezettnek, illetve a módosítást elfogadottnak kell tekinteni, és erről a felek kérelmére igazolást állít ki.

(3) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a kifogásairól, a szerződést megkötő feleket határozattal értesíti. A kifogásolás során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában a szerződést megkötő felekkel közli, hogy a haszonbérleti szerződés módosítását tartalmazó megállapodásukon, mely időpontig, milyen részeiben változtassanak.

(4) A határozatnak figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy a határidő eredménytelen eltelte után a kifogásban meghatározott kötelezettségek elmulasztása esetén a haszonbérleti szerződés a szerződő felek között az eredeti megállapodás szerinti tartalommal marad fenn.

31. Az engedélyezés megtagadásának, vagy elmaradásának jogkövetkezményei

55. §

(1) Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a jegyző által megküldött haszonbérleti szerződés engedélyezését, annak beérkezésétől számított harminc nap alatt tagadhatja meg. Ha harminc nap alatt a szerződő feleknek nem válaszol, a haszonbérleti szerződést engedélyezettnek kell tekinteni.

(2) Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés engedélyezését megtagadja, az erről szóló határozatában a szerződő feleket határidő tűzésével és bírság kilátásba helyezésével felszólítja a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására. Ezt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyszínen ellenőrizheti. Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv bírságot szab ki, amely a föld aranykorona értéke húszszoros szorzatának megfelelő forint összeg. A bírság a szerződéskötő feleket egyetemlegesen terheli. A bírság ismételtén kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll. A bírság megfizetésére a földvédelmi járulék megfizetésére vonatkozó szabályok az irányadóak.

32. Sajátos földhasználatok

A feles bérlet

56. §

Feles bérletre vonatkozó szerződésnek minősül, ha a megállapodás szerint a bérlő a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld időleges használatára és hasznáinak

szerzésére úgy jogosult, hogy annak fejében köteles a megtermelt termés meghatározott hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadóak.

A részesművelés

57. §

(1) Mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre vonatkozó részesművelési szerződésnek minősül, ha a megállapodás szerint a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a bérbe adott földön mit termeljenek, a föld megművelésnek egyes feladataiból (így különösen talaj előkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

(2) A részesművelési megállapodás tartalmára, a feleket megillető jogokra és kötelezettségekre egyebekben a polgári jogi társaság szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(3) A részesművelésre a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadóak. A hozzátartozók által kötött részesművelési megállapodásra a haszonbérletre vonatkozó szabályokat a területi és időbeli korlátozásokra vonatkozó szabályok kivételével kell alkalmazni.

A szíveségi földhasználat

58. §

(1) Szíveségi földhasználatnak minősül, ha a tulajdonos a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld, illetve a tanya használatát a közeli hozzátartozójának ingyenesen engedni át.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szerződések érvényességét nem érinti, azonban erre is a haszonkölcsönre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A lízing

59. §

(1) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és a tanyára vonatkozó lízing szerződés alapján a lízingbe vevő köteles

- a) a lízingdíjat a gazdasági év végén megfizetni;
- b) a földre, illetve a tanyára eső közterheket, a rendes felújítás és az ingatlan állagának megóvásával kapcsolatos biztosítási költségeket viselni és

c) a földet rendeltetésszerűen használni, a külön törvény szerinti földhasznosítási és talajvédelemi kötelezettségnek eleget tenni.

(2) A lízingbe vevő a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya földjének más célú használatára nem jogosult.

(3) A mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya allízingbe, vagy visszlízingbe adására irányuló megállapodás semmis.

(4) A lízingszerződés lejártakor a szerződés tartalma szerint

a) a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld, illetve a tanya a már kifizetett lízingdíj, vagy a maradványérték megfizetése ellenében a lízingbe vevő, vagy az általa erre felhatalmazott más személy tulajdonába kerül; a maradványérték, megegyezik a földnek tulajdonjogszerzés és haszonélvezetijog-szerzés időpontja szerinti piaci értékével;

b) a szerződő felek újra megállapított lízing díj ellenében legfeljebb további húsz évre meghosszabbítják a futamidőt.

60. §

Haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, szívességi földhasználat és lízing címén használt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek együttes mértéke, jogosultanként legfeljebb a jogosult által haszonbérrelhető föld mértékéig terjedhet.

33. A mező, illetve erdőgazdasági hasznosítású földek használatával összefüggő öntözési szolgálat, általános haszonvételi és szomszédjogi szabályok

61. §

(1) A földhasználó a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használata során a jogszabályban foglalt gazdálkodási követelmények mellett a Ptk., valamint e törvény rendelkezéseinek megfelelő szomszédjogi szabályoknak köteles eleget tenni.

(2) Az illetékes vízgazdálkodási hatóság a földhasználó javára a más használatában levő földön határozatával öntözési szolgálmi jogot alapít, ha a földhasználó mezőgazdasági tevékenysége folytatásához szükséges öntözés érdekében a felszíni, vagy felszín alatti vizekből vízjogi üzemeltetési engedély alapján kivett víz odajuttatását, szétosztását, illetve annak elvezetését, másként nem, vagy csak aránytalanul nagy nehézséggel vagy költséggel lehetne biztosítani.

(3) A földhasználó a mezőgazdálkodás, ideértve az ártéri gazdálkodást is, kisebb haszonvételeinek gyakorlását, így különösen a gomba, a vadgyümölcs, a virág, a gyógynövény, a nád, a sás, illetve az éti csiga gyűjtését, a réti halászatot, valamint az útpadka, az árokpart, a töltés stb. menti fű kaszálását a föld tulajdonosának engedélye nélkül térítés ellenében másnak átengedheti.

(4) A földhasználó köteles a külön törvényen alapuló haszonvételek (erdészeti, vadászati, méhészeti, halászlát) jogszerű gyakorlását az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás mellett tūrni. A földhasználó e jogok gyakorlásának

átengedésével a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földön megtelepedő élőhelyi közösségeket nem veszélyeztetheti.

62. §

A szolgalmi jog és a haszonvételi jogok gyakorlása során a szolgálommal terhelt, illetve a haszonvétellel érintett földrészlet használójának érdekeit kímélve kell eljárni, a szolgálommal terhelt ingatlant csak a szükséges mértékben, az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás mellett lehet igénybe venni. Megszűnik a szolgálom, ha az annak alapítására vonatkozó feltételek is megszűntek.

63. §

(1) A szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítása esetén a vetőmag előállítója – a külön jogszabályban előírt mértékű védőtávolságok betartása érdekében – köteles a vetésterveit egyeztetni a szomszédos földhasználóval. A vetés megkezdése előtt az előírt védőtávolságon belül lévő mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld használója megállapodást köthet a vetőmag előállítójával a földhasználat módjáról, illetve arról, hogy milyen feltételekkel kötelezi magát arra, hogy a védőtávolságon belül a vetőmag-szaporítást veszélyeztető növényfajokat és növényfajtákat nem termeszt.

(2) Ha a genetikai és növényvédelmi követelmények biztosítása céljából a védőtávolságok alkalmazásával egy vagy több termesztési ciklusban zárt körzet kialakítását engedélyezték, a zárt körzeten belüli tilalom, illetve korlátozás betartására, annak ellenőrzésére, a kötelezettséggel érintett földhasználó kártalanításának mértékére és módjára a külön jogszabály rendelkezései irányadóak.]

IV. FEJEZET

A FÖLD HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA

Általános szabályok

35. §

(1) 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 szíveségi földhasználat jogcímén engedheti át az e törvényben meghatározott módon és mértékben.

(2) A haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek használatáról szóló törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. E törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni, ha a haszonbérlet öröklés jogcímén lépett a jogelődje helyébe.

(3) A feles bérletre, részesművelésre, és szíveségi földhasználat tartalmára vonatkozó szabályokat a mező- és erdőgazdasági földek használatáról szóló törvény állapítja meg azzal, hogy e földhasználatokra a 36-40. §-ban, és az 53-56. §-ban foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell.

(4) A földek használatával összefüggő szolgalmi jog, haszonvételi jogok és a szomszédjogok gyakorlására a Ptk., valamint a mező- és erdőgazdasági földek használatáról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

36. §

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.

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

37. §

(1) A 35. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenen alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)-(5) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a földműves és az olyan mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg, amelynek tagjai természetes személyek.

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

(3) Haszonbérlet címén

a) az agrárágazathoz tartozó közoktatási 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 az (1) bekezdésben meghatározott földművesnek nem minősülő természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy – ide nem értve a 38. §-ban meghatározott jogi személyeket – is megszerezheti.

38. §

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.

39. §

(1) A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele – ide nem értve a 37. § (2)-(5) bekezdésében foglalt eseteket –, hogy a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben (a továbbiakban együtt: földhasználati szerződésben), illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt a földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint betartja – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott – a Helyes Gazdálkodási Gyakorlat előírásait.

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

a) a föld használatát

aa) a 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 5 évre visszamenőleg nincs 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 a 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.

40. §

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

A haszonbérlet időtartama

41. §

(1) A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2)-(3) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg.

(2) Az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre a haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni.

(3) Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvényel betelepített földre, illetve szőlő, gyümölcsös illetve szőlő és gyümölcsös és más ültetvény engedélyeztetett telepítése céljából kijelölt földre, a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetve ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak).

Az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje, és az előhaszonbérleti jog gyakorlása

42. §

(1) Az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az alábbi sorrendben 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.

43. §

(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
aa) aki helyben lakó szomszédnak, illetve amely helybeli illetőségű szomszédnak
minősül,

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

ac) 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 földműves, aki számára a haszonbérlet célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá
eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül a helyben lakó
földműves, illetve a helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet az előhaszonbérletre
jogosultak sorrendjében megelőzi a helyben lakónak nem minősülő földművest, illetve a
helybeli illetőségűnek nem minősülő mezőgazdasági termelőszervezetet.

(5) Az (1) bekezdés b)-d) pontjában, valamint a (2)-(4) 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.

44. §

(1) A 42. § (1) bekezdés a) pontja, a 43. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 43. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérlőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérlési ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérlési ajánlat közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérlő vagy haszonbérletre, feltéve, hogy a haszonbérlési szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlési szerződés fennállásának időtartama alatt.

(2) A földön volt részesművelőt, illetve a volt feles bérlőt is a 42. § (1) bekezdés a) pontja, a 43. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 43. § (4) bekezdése szerinti előhaszonbérlési jog illeti meg, ha (1) bekezdésében meghatározott feltételek fennállnak. A volt részesművelő, illetve a volt feles bérlő esetében az (1) bekezdést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább 3 éven keresztül haszonbérletre adott föld alatt az olyan földet kell érteni, amelyet a részesművelő, illetve a feles bérlő legalább 3 éven keresztül a részesművelési, illetve a feles bérlési szerződés alapján használt.

(3) Az olyan föld haszonbérbe adása esetén, amely a 43. § (3) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágban is nyilván van tartva, a 43. § (3) bekezdése szerinti előhaszonbérlési jog abban az esetben áll fenn, ha a 43. § (3) 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 haszonbérlet ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontoz tartoznak.

45. §

(1) E törvény szerinti előhaszonbérlési jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti,

b) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló,

c) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak tevékenységében személyesen közreműködő legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá alkalmazottja, mint használatba adó közötti

haszonbérlet esetén.

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

46. §

(1) A föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbe adó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbe adónak – 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 (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbe adónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A haszonbérleti szerződésnek a haszonbérelő részéről tartalmaznia kell a 39. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 39. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell.

(2) A haszonbérbe adót nem terheli az (1) bekezdés szerinti közlési kötelezettség, ha az általa elfogadott haszonbérleti ajánlat az első helyen álló előhaszonbérletre jogosulttól érkezett, kivéve, ha törvényben meghatározott sorrend szerint több előhaszonbérletre jogosult áll az első helyen. Ez esetben a haszonbérelő küldi meg a haszonbérleti szerződés eredeti példányát a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

(3) A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) polgármesteri hivatala, illetve a körjegyzőség székhelyén a körjegyzőség (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a haszonbérbe adó és a haszonbérelő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

(4) 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.

(5) 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 43. § (3) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 43. § (3) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott célból gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat.

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

(7) A (4)-(5) bekezdésben foglaltak megsértése esetén a jognyilatkozat az előhaszonbérleti jog gyakorlása szempontjából nem vált ki joghatást.

47. §

(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 haszonbérbe adó 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 haszonbérbe adóval 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 haszonbérbe adó választása szerinti előhaszonbérletre jogosult lép.

A haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása

48. §

(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által a – 47. §-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 határozatot 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 39. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 39. §-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 39. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 39. §-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 határozatot 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 hirdményi 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.

49. §

(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 haszonbérelő 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 haszonbérelővel támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását;
- c) egyik előhaszonbérletre jogosulttal és a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelővel sem támogatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását.

50. §

(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv – a 48. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott eseteken túl – a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadja ha

- a) utóbb megállapítja, hogy a 48. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye;
- b) a haszonbérleti szerződés alkalmas a haszonbérletre 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 haszonbérelő

da) nem alkalmas a haszonbérleti szerződés, és a 39. §-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; vagy

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 haszonbérelőnek a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül földhasználati díjtartozása áll fenn.

(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 haszonbérelő 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 haszonbérelő – 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 haszonbérelő birtokában föld(ek)nek csak az 5. § 18. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott területét lehet figyelembe venni.

51. §

(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 haszonbérbe adó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő 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 haszonbérbe adót – a (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. A haszonbérbe adónak 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 haszonbérbe adó 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.

52. §

(1) Ha az 50. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a haszonbérleti szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy az 51. § 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 50. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérbe adó és a haszonbérlet között létrejött haszonbérleti szerződést a 48. § (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 50. §-ban foglaltak alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a jegyző által megküldött okiratok beérkezése napját követő naptól számított 60 napon belül önálló határozatot hoz.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)-(3) bekezdésben meghatározott határozatát közli a haszonbérbe adóval, 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.

(6) Ha az erdőnek minősülő földre vonatkozó haszonbérleti szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, de az erdészeti hatóság a rá irányadó szabályok szerint a haszonbérletet nem jegyzi be az erdőgazdálkodói nyilvántartásba, a haszonbérleti szerződés – annak megkötése napjára visszamenőleges hatállyal – megszűnik.

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

53. §

(1) A hatósági jóváhagyáshoz kötött, haszonbérletnek nem minősülő földhasználati szerződés esetén a 49-52. §-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 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.

54. §

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

55. §

(1) Ebben az alcímben foglaltakat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni a haszonbérleti szerződés olyan módosítása esetén, melynek során a felek kölcsönös és egybehangzó akarata a szerződés időtartamának – legfeljebb a 41. §-ban meghatározott maximális időtartam figyelembevételével történő – meghosszabbítására, illetve a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul.

(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 jóváhagyásának, 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 haszonbérelő kérelmére a módosított szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az 52. § (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 határozatában rendelkezik arról, hogy a feleknek a módosított szerződés jóváhagyása érdekében mely határnápig, milyen rendelkezéseket, mely jogszabályi előírás alapján kell megváltoztatniuk. Az e bekezdés szerinti határozatnak 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.

Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések

56. §

(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) a közeli hozzátartozók közötti földhasználati szerződéshez,

d) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló földhasználati szerződéshez,

e) a mezőgazdasági termelő szervezet, mint földhasználó, és az annak tevékenységében személyesen közreműködő legalább 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá alkalmazottja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez,

f) a 37. § (2)-(5) bekezdésben meghatározott földhasználati szerződéshez.


(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.”

Indokolás

A kapcsolódó módosító javaslat a mezőgazdasági bizottság módosító javaslatát pontosítja, az új 38. §-át érintően. Az átlátható szervezet fogalmát a jogrendszerben több törvény is használja, ezért ez itt is elegendő biztosítékot jelent (az offshore cégeket eleve kizárja). A tekintetben pedig, hogy az átlátható szervezet tényleges tulajdonosai vonatkozásában milyen tartalommal és részletességig kell a földszerzőnek nyilatkozni, külön törvényben vagy a kormányrendeletben lehet a vonatkozó szabályozást pontosítani.

Megjegyzés: A módosító javaslat a törvényjavaslat szerkezeti egységeinek számozása során figyelembe veszi a Mezőgazdasági bizottság által benyújtott bizottsági módosító javaslatokat.

Budapest, 2013. május 28.



Obreczán Ferenc

Fidesz Magyar Polgári Szövetség