

SEGÉDANYAGOK

FÖLDHIVATALI KISOKOS

A földszerzés engedélyezéséről

Az ügyfélközpontú ügyintézés kormányzati kívánalmának megfelelően, illetve a jogi képviselőkkel kialakított előremutató kapcsolat elmélyítése végett készítette el dr. Fazekas Gábor, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala fősztályvezetője ezt a segédanyagot. A segédanyag célja a földszerzéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási metódus felépítésének ismertetése, illetve a kapcsolódó ügyintézési határidőrendszer felvázolása. A dokumentumot lejjebb tesszük közzé. Dr. Buczkó Péter kapcsolattartó kollégánk juttatta el a Kamarához ugyancsak a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalában 2014. május 29-én tartott megyei értekezleten elhangzottak rövid, lényegi, a kamarai tagokat érintő összefoglalóját, amely ugyancsak az alábbiakban olvasható. Az összefoglaló 29 praktikus, a gyakorlatban nagyon jól használható részletszabályra hívja fel a figyelmet, amely a napi munkában igen jól hasznosítható.

Föld tulajdonának megszerzéséhez kapcsolódó hatósági tevékenység folyamata

(kifüggesztés és engedélyköteles jogügyletek)

Az ügyfélközpontú ügyintézés kormányzati kívánalmának megfelelően, illetve a jogi képviselőkkel kialakított előremutató kapcsolat elmélyítése végett készült el ez a segédanyag, melynek célja a földszerzéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási metódus felépítésének ismertetése, illetve a kapcsolódó ügyintézési határidő rendszer felvázolása.

I. Kifüggesztés

1. Az aláírástól számított 8 napon belül a közös akaratnyilatkozat tárgyát képező föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek kell megküldeni a szerződést 4 eredeti példányban, (ebből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett) továbbá az eladó adatait és aláírását tartalmazó hiánytalanul kitöltött formanyomtatványt.

2. Ha maga a szerződés nem tartalmazza, csatolni kell a legalább teljes bizonyító erejű magánokirathoz foglalt szükséges nyilatkozatokat is, melyet ugyan a jegyző nem vizsgál, azonban a mezőgazdasági szakigazgatási szerv (továbbiakban: engedélyező hatóság) ezek hiányában érdemi vizsgálat nélkül elutasítással zárja le az engedélyezés iránti eljárást.

3. Egyidejűleg közvetlenül is meg kell küldeni/át kell adni a Földforgalmi törvényen kívüli más jogszabályon, továbbá a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultnak a szerződést, melynek tényét az ingatlan-nyilvántartási eljárás során átvételi elismervénnyel, vagy térítvevény-nyel igazolni is szükséges.

4. Joghatályos közlésnek a szerződés hirdetményi úton történő közlése minősül.

5. A más jogszabályon, illetve megállapodá-

son alapuló elővásárlási jog jogosultja e jogát a szerződés kifüggesztését követő naptól számított 60 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolhatja.

6. A jegyző a megfelelő példányszámú szerződés és a hiánytalanul kitöltött formanyomtatvány megléte esetén az érkeztől számított 15 napon belül függeszti ki a szerződés anonimizált példányát.

7. A 60 napos kifüggesztés lejárta követő 8 napon belül megküldi a jegyző a szerződéseket, egyéb nyilatkozatokat és az iratjegyzéket az engedélyező hatósághoz, melyről az eladót külön is értesíti.

II. Engedélyezés

1. Előzetes érvényességi és hatályosulási sürés.

Az érkeztől számított 15 napon belül az engedélyező hatóság jogi szempontból megvizsgálja a jegyző által megküldött iratesomót (szerződések száma, nyilatkozatok megléte, jegyzői eljárás törvényessége), ha hiányosságot, hibát tapasztal, felhívás kibocsátása nélkül megtagadja a jóváhagyást. Ha a fent megjelölt fogyatékoságok nem terhelik a beadványt, az előző határidőn belül a szükséges iratok továbbküldésre kerülnek a helyi földbizottság (felállásukig az illetékes agrárkamara látják el ezt a feladatot) felé.

2. A helyi földbizottság/agrárkamara a hozzá való megérkezéstől számított 15 napon belül kiadja állásfoglalását, amelyben hozzájárulását adja vagy megtagadja hozzájárulását a hatósági jóváhagyáshoz. Hallgatás esetén a 15 napos határidő lejárta követően az engedélyező hatóság ismételt felhívja 15 napos határidő tűzésével az állásfoglalás kiadására jogosultat. Amennyiben ekkor sem érkezik nyilatkozat, a hozzájárulást megtagadottnak kell tekintetni.

3. A földbizottság/agrárkamara állásfoglalá-

sát az engedélyező hatóság mellett megküldi a jegyzőnek is, aki azt az érkeztől számított 3 napon belül kifüggeszti 5 napra, mely időszak alatt kifogás terjeszthető elő. Kifogás érkezése esetén a jegyző ezt haladéktalanul jelzi az engedélyező hatóság felé, amely ez alapján eljárását a kifogás elbírálásáig felfüggeszti. A kifogást a helyi önkormányzat képviselőtestülete az érkeztét követő 15 napon belül bírálja el.

4. Az engedélyező hatóság a földbizottság állásfoglalását figyelembe véve hozza meg döntését, mely eljárás ügyintézési határideje 60 nap, melyben benne foglaltatik az előzetes érvényességi, hatályosulási szűrés időtartama, ellenben nem tartozik bele a földbizottság megkeresésétől az esetleges kifogás tárgyában hozott döntés beérkezéséig tartó időszak.

5. Ha több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna az engedélyező hatóság jóváhagyó döntést, akkor felhívja az eladót – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül – 15 napos határidővel választási jogának gyakorlására.

Ha az eladó 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 5 napon belül az engedélyező hatóság jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a szerződés szerinti vevő helyébe lép.

6. Az engedélyező hatóság ezt követően meghozott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

III. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

1. Az érdekelte /eladó, vevő/ kötelező jogi képviselő mellett az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításához szükséges, megfelelően kitöltött kérelemnyomtatvány, 2 eredeti (ebből egy példány biztonsági papíron szerkesztett és záradékkal ellátott okirat) és egy másolatli szerződés, NAV adatlap, valamint a szükséges egyéb igazolások, nyilatkozatok) díj lerovása, további elővásárlási jogosultak értesítésének igazolása, stb.) egyidejű benyújtása mellett kezdeményezheti a tulajdonosváltás foganatosítását. Az eljárás ügyintézési határideje a beérkezést követő 30 nap.

(Folytatás a 8. oldalon)

StílusEst SCHIFFER MIKLÓS stílustanácsadóval
www.budapestbackstage.com/TBA/schiffer_miklos_a_stilustanacsado.html

Tökéletes megjelenéssel a sikerért!
 Esse quam videri - vélekedtek a rómaiak: nemcsak létezni kell, de láttatni is kell tudni magunkat. Nem biztos ugyanis, hogy olyanok is látsunk, mint amilyenek vagyunk, s amilyenek szeretnénk önmagunkat mutatni. A helyesen megválasztott stílus - legyen az viselkedés, öltözködés, összességében megjelenés, "fellépés", alapvetően meghatározza életünk és munkánk sikerességét. Áll ez olyan kiemelkedően fontos személyiségekre is, mint a kapcsolataikra sokat építő, nyilvánosság előtt is szereplő ügyvédek, jogászok.

A borkóstolóval egybekötött szakmai előadás - Időpontja: 2014. július 24. - Helyszíne: Best Western Hotel Hungaria****
 Részvételi díj 40% kedvezménnyel a Pesti Ügyvéd olvasói részére: 11.940 Ft/fő+áfa
 A kedvezmény igénybevételéhez jelentkezéskor a megjelölt rovatra kérjük beírni: „pesti ügyvéd”
 Jelentkezés: www.infoszfera.hu

INFOSZFÉRA
NEGYEZSÉGI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

SEGÉDANYAGOK

A földszerzés engedélyezéséről

(Folytatás a 7. oldalról)

Földhivatali kisokos

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalában 2014. május 29-én tartott megyei ingatlan-nyilvántartási értekezleten elhangzottak összefoglalója

1. Az 1994. évi XLIX. Tv. 30. § (2) bekezdése szerint az erdőbirtokossági társulati tagot elővásárlási jog illeti meg a társulat tulajdonában, illetve használatában álló erdőterület eladása esetén. A társulati tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg. Ezzel kapcsolatban a nyilatkozati elv érvényesül, mivel arról nincs hivatalos tudomásunk, hogy mely területek tartoznak társulati tulajdonba, illetve, hogy kik minősülnek társulati tagnak.

2. Végrehajtási jog bejegyzés/törlés tekintetében cég érdekeltsége esetén nem elegendő az adószám feltüntetése, hanem a statisztikai számot is tartalmaznia kell a megkeresésnek. Ennek hiányában felhívást kell kiadni a végrehajtó felé az adat pótlása végett.

3. Hatósági/közjegyzői okiraton alapuló megkeresés/kérelem teljesítése esetén az aláírók képviseleti jogát nem kell igazolni, az a hivatalos iratot kiadó feladata és felelőssége.

Inyvh. 2014. március 15-től hatályos módosításai

4. 4. § (2) bek. – Új feljegyezhető tények kodifikálása – lízingbeadás ténye, történelmi emlékhely ténye, helyi építészeti örökségvédelem ténye, nemzeti emlékhely ténye stb.

5. 9/A. § - Amennyiben önálló ingatlanként nyilvántartott épületnek és az alatta fekvő földrészletnek azonos a tulajdonosa, a földrészlet vagy az épület tulajdonjogának átruházása vagy átszállása esetén az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jogot az új tulajdonos tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg be kell jegyezni. (Ennek előzménye: ha a földrészlet tulajdonosa a földrészleten álló épületnek önálló ingatlanként való feltüntetését kéri változatlan tulajdoni állással, a foganatosítás során a földhasználati jog bejegyzése mellőzendő az Inyvh. 59. § (2) bek. alapján.)

6. 10. § - Haszonélvezeti jogot tulajdonjogon túl más jogot terhelően is be lehet jegyezni.

7. 15. § - Eladási jog szabályozása – gyakorlása esetén a legalább ügyvéd által ellenjegyzett egyoldalú nyilatkozat/szerződés benyújtása mellett a nyilatkozat/szerződés kötelezett részéről – jelen esetben a tulajdonos – történő átvételének igazolása is szükséges.

8. 19/A. § - A jelzálogjogosult bizomá-

nyos bejegyzésével egyidejűleg törölni kell az eredeti jogosultat.

9. 20/A. § - Különvált zálogjog – az átruházott zálogjogra és ranghelyére való utalással kell bejegyezni azzal, hogy az eredeti zálogjog is fennmarad a tulajdoni lap III. részén.

10. 21. §. (4) bek. – Ha a tulajdoni lapon földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye fel van jegyezve, végrehajtási jog bejegyzésével egyidejűleg a feljegyzés alapjául szolgáló szerződés egy másolati példányát is meg kell küldeni a végrehajtónak.

11. 21/A. § (3) bek. - Gondnokság alá helyezés tényének feljegyzése során megjegyzésként meg kell jelölni, hogy a cselekvőképesség korlátozása részleges vagy teljes.

12. 26. § - felügyeleti eljárás tisztán adatváltozást érintő ügyekben lefolytatható (jog, tény bejegyzése, törlése tekintetében nincs helye felügyeleti intézkedésnek), így szükség esetén ennek ténye is feljegyzendő a tulajdoni lapra.

13. 28. § (4) bek. – öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésének nem feltétele a tulajdonostól származó feljegyzési engedély. (Nem kötelező tartalmi eleme a szerződésnek.)

14. 29. § (2) bek. - perfeljegyzést követően bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a per, illetve a büntetőeljárás kimenetelétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Erre utalni is kell a tulajdonjog bejegyzése során.

15. 17. § (3-4) bek. + új Ptk. 5:140. § - Aljelzálogjog a korábbiaktól eltérően már bejegyezhető nyilvántartásunkba.

16. 68/A. § -Tulajdonos egyoldalú jelzálogjog alapítása – alaki és tartalmi kritériumoknak megfelelő, bejegyzési engedélyt tartalmazó, legalább ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozat alapján is teljesíthető a kérelem.

17. Bírósági gyakorlat alapján egyesített telekalakítás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teljesíthetőségének vizsgálatkor a telekalakítási kérelem iktatási dátumához kapcsolódó tulajdoni lapi állapot és jogszabályi környezet veendő figyelembe, nem az ingatlan-nyilvántartási iktatási időponthoz kapcsolódó körülmények.

18. 2010. évi XXXVIII. tv. 102. § - Öröklési bizonyítvány kiadását hagyatékátadó végzés meghozatalát követően már nem lehet kérelmezni, még ha időközben a hagyatéki eljárás során figyelembe nem vett

ingatlantulajdon kerülne is elő.

19. Nincs jogi akadálya annak, hogy jogi személy tulajdonában lévő kivett művelési ágú ingatlan – ha azt amúgy mezőgazdasági műveléssel hasznosítják – vissza-aranykoronázásra kerüljön a tényleges művelési ág egyidejű megjelölése mellett.

20. Ha a kiskorú társtulajdonos nevében a szerződésben érintett törvényes képviselője mond le az elővásárlási jogról, akkor gyámhatósági hozzájárulást nem kell bekérni, de eseti gondnok kirendelése szükséges.

21. Földforgalmi tv. 12. § - Földcsere csak teljes, 1/1 hányadban tulajdonolt földrészletek között engedélyezhető. (Osztatlan közös tulajdonban meglévő tulajdoni hányad cseréje nem lehetséges.)

22. Mező és erdőgazdasági földre vonatkozóan tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye csak jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés alapján jegyezhető fel.

23. Vételi jog alapítása és gyakorlása mező és erdőgazdasági földre vonatkozóan – az egyoldalú nyilatkozatot kell biztonsági okmányon megszerkeszteni, kifüggeszteni és jóváhagyatni, nem magát a vételi jogot alapító szerződést.

24. Öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom alapítása mező és erdőgazdasági földre vonatkozóan – nem jóváhagyás-köteles jogügylet.

25. Aranykorona vásárlás – biztonsági okmányon szerkesztett és engedélyezett okirat alapján lehetséges, mely tartalmazza az ésszerűen megkövetelhető nyilatkozatokat; nincs fennálló földvédelmi járulék tartozása, korábban nem kötött „zsebszerződést”. A többi, használatához kapcsolódó nyilatkozat bekérése mellőzhető, mivel egy még birtokba nem vehető, konkrét területtel nem rendelkező eszmei tulajdon vonatkozásában a használat kérdése irreleváns.

26. 2013. évi 212. tv. /Fétv./ 14. § - Vételi, eladási és visszavásárlási jog gyakorlása néhány kivételtől eltekintve (pl. közeli hozzátartozók közötti jogügylet) engedélyköteles, kifüggesztésköteles.

27. Fétv. 16. § - Vételi, eladási és visszavásárlási jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozat legalább 1 példányát biztonsági okmányon kell megszerkeszteni, és bele kell foglalni (de lehet külön szövegezett okirat is) a Földtv. által előírt nyilatkozatokat.

28. Fétv. 17. § (2) bek. – Az egyéb elővásárlási jogosultakat (társtulajdonos, természetvédelmi hatóság stb.) a kifüggesztés lejárta előtt kell joggyakorlási lehetőségükre felhívni, a kifüggesztés időtartamának letelte után erre nincs joghatályos lehetőség.

29. Fétv. 21.§ - Egyezség bíróság/közjegyző előtti eljárásban – az osztályos egyezség kivételével a bíróság és a közjegyző, döntésének meghozatala előtt az egyezséget engedélyeztetni köteles a mezőgazdasági igazgatási szervvel.