



BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FÖLDHIVATALA

5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.

| | | | |
|--------------|---------------------|------------|--|
| Ügyiratszám: | 30.008 – 48 / 2014. | Tárgy: | Tájékoztatás földforgalmi jogszabályok kapcsán |
| Ügyintéző: | Dr. Sóvári Tibor | Hiv. sz.: | |
| Telefon: | (66) 540-581 | Melléklet: | |

Békés Megyei Ügyvédi Kamara
Dr. Csomós Tamás elnök úr részére
Székhelyén

Tisztelt Elnök Úr!

A T. Kamara tagjai részéről több megkeresés is érkezett hivatalunkhoz a - *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról*¹ (un. átmeneti törvény) - **2013. évi CCXII. törvény** (a továbbiakban: Fétv.) 108. §-a szerint megszűnő - nem közeli hozzátartozók közötti - haszonélvezeti jog, használat jogának törlésének eljárási szabályaival kapcsolatban.

Az eljárási szabályokat - a 2014. évi XXXI. törvénnyel módosított, - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2014. július 11. napjától hatályos 94. §-a tartalmazza. A miniszter által rendszeresített formanyomtatványt és a további részletszabályokat a módosításra kerülő 109/1999. (XII.29) FVM rendelet (Inyvh. r.) fogja tartalmazni. Az Inyvh. r. fogja rendezni a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tény feljegyzésének konkrét szabályait is.

A hivatkozott jogszabály hatalmazza fel a mezőgazdasági igazgatási szervet a földtulajdon és földhasználat területi korlátainak (név szerinti) országos szintű ellenőrzésére és biztosítja a lekérdezés lehetőségét is.

Egyidejűleg röviden – egymás munkáját segítő szándékkal – tájékoztatom a T. Kamara tagjait a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) szerinti hatósági jóváhagyási eljárás tapasztalatairól.

Gyakori hiba, ill. hiányosság

- az **Fftv. 13-14. §**, ill. **15.§-a** szerinti nyilatkozatok, továbbá
- a **Fétv 13. § (3)** bekezdés szerinti nyilatkozat (a vevő jogosultságát megalapozó pontos jogszabályhely vagy pontos szövegezés) és az igazolás elmaradása, ill.
- a külön törvényen (pl. Ptk), megállapodáson alapuló **elvásárlási jogosultak** értesítését igazoló tértivevény másolatának – jegyző útján történő - becsatolása vagy rendkívüli nehézség esetén a PK 9, ill. az Inyvh. r. 75. § (3) bekezdésének hivatkozása (az eljárási szabályok megtartásának ellenőrzése érdekében),
- jóváhagyást nem igénylő jogügyletek esetében az **Inyvtv. 37/A. §-a** szerinti nyilatkozatok hiánya.

¹ Magyar Közlöny 207. szám

A főszabály az, hogy a 13-14. § ill. 15. § szerinti nyilatkozatot - függetlenül a területi mértéktől és attól, hogy a jogügylet jóváhagyást igényel vagy sem – **valamennyi föld tulajdonszerzésre irányuló jogügyletnek** (adásvétel, ajándékozás, csere, tartás, stb.) **tartalmaznia kell.** Kivételt képeznek a **13. §-ban** foglalt nyilatkozási kötelezettség alól az Fftv. 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt esetek.

Állam, települési önkormányzat tulajdonszerzése csak célhoz kötötten [Fftv. 11. § (1) bekezdés, ill. 11. § (2) bekezdés c) pont] lehetséges, amely célt szintén meg kell jelölni az okiratban.

Nagyon gyakran előfordul, hogy a szerző fél (felek) a nyilatkozatuk ellenére sem kezdeményezték a **földműves nyilvántartásba** vételt. A járási földhivataloknál közel 6500 kérelem került benyújtásra, amelyek 90%-a elintézésre került.

Szintén nagyon gyakori hiba a **biztonsági okmány** hiánya, ill. szabályszerű összefűzés elmaradása.

Kollégák kérdése kapcsán érdemes megjegyezni, hogy az **állattartó telep** üzemeltetői minőség önmagában elővásárlási és előhaszonbérleti jogot nem biztosít, az Fftv. szerint további feltétel a célhoz kötött (az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása) tulajdon/földhasználat szerzés. Az állatsűrűséggel kapcsolatos hatósági igazolást/bizonyítványt az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki (5600 Békéscsaba, Szerdahelyi út. 2.).

Figyelemmel arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv - a Fétv. 34. § (3) bekezdése szerint – az eljárása során hiánypótlási felhívást nem adhat ki, a fenti hibák, hiányosságok a jóváhagyás **megtagadását** vagy az eljárás **megszüntetését** és adott esetben a teljes kifüggesztési eljárás újrakezdését eredményezik.

Nagyon fontos kiemelni, hogy amennyiben a megyei földhivatal a szerződést az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a **jóváhagyó záradék** az elővásárlási jogosult részére kiadott – biztonsági okmányon szerkesztett, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt - **bejegyzési engedélyét nem pótolja.** Bejegyzési engedély hiányában az elővásárlásra jogosult tulajdonjoga nem jegyezhető be.

Az engedélyező határozatokban felhívjuk a jogszerző figyelmét, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (4) bekezdése alapján a szerződést a **jóváhagyástól számított 30 napon** belül az ingatlanügyi hatósághoz (területileg illetékes járási földhivatal) be kell nyújtani.

Az első két hónap tapasztalatai szerint - amennyiben az eljárás során megtagadási vagy megszüntetési ok ill. kifogás nem merül fel – az adásvételi szerződés a keltétől számított 130-140 napon belül jóváhagyásra kerül.

Kérem, hogy fentiekről a T. Kamara tagjait is tájékoztatni szíveskedjen.

Békéscsaba, 2014. július 17.

Szívélyes üdvözléssel:

Dr. Sóvári Tibor
osztályvezető



Kapják:

1. T. Címzett (elektronikus úton)
2. Irattár