



BÁCS-KISKUN MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
FÖLDHIVATALA

L: van  
L. d. J

Ügyiratszám: 20.020/23/2014.  
Ügyintéző: dr. Szentgyörgyi Ágota  
Telefon: 76/502-837

Tárgy: Hatósági jóváhagyáshoz kötött  
ügyletek mező- és erdőgazdasági hasznosítású  
földek esetében

Járási Földhivatalok részére

**Székhelyén**

**Tisztelt Hivatalvezető Asszony/Úr!**

A napokban több önkormányzat keresett meg azzal, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek (a továbbiakban: föld) haszonbérletével, illetve adásvételével összefüggő szerződéseket mely szervhez/személyhez kell továbbítaniuk.

A fentiekkel kapcsolatban az alábbiakra hívom fel szíves figyelmüket.

**1. Föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések:**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 2014. május 1-jétől hatályos 7. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Ugyanezen § (2) bekezdése értelmében, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések körét a Földforgalmi tv. 36. §-a határozza meg. Eszerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

- a) az állam tulajdonszerzéséhez;
- b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;
- c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;
- d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;
- e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor;
- f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;
- g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;
- h) a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.

A Földforgalmi tv. 36. § (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.

A Földforgalmi tv. 2014. március 1-jétől hatályos 21. §-ának (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben

ad

meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

A Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdése szerint az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

Ugyanezen § (3) bekezdése alapján a közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a földalapkezelő szervezetet – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A földalapkezelő szervezet a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik.

Az elfogadó jognyilatkozatok körében a jegyző kötelező vizsgálati szempontjait a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése tartalmazza.

A Földforgalmi tv. szintén 2014. március 1-jétől hatályos 22. §-ának (1) bekezdése alapján *a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi*

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

*b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.*

A 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 6/A.§ (3) bekezdése szerint a Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a megyei földhivatalt jelöli ki.

**Fentieknek megfelelően a jegyzőnek mindazon hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződéseket, amelyek 2014. március 1-jét követően kerültek kifüggesztésre, a megyei földhivatalnak kell megküldenie.**

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (2) bekezdése írja elő, hogy a jegyzőnek milyen módon kell összeállítani és továbbítani a kifüggesztési iratokat. Eszerint a jegyző a (3) bekezdésben meghatározott tartalmú iratjegyzékkel együtt, a hozzá benyújtott adás-vételi szerződéseket, és az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatait a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdésében meghatározott határidőben, az ott meghatározottak részére megküldi. Az iratoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldése esetén a jegyző az iratovábbítás tényéről – azzal egyidejűleg – értesíti az eladót.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése szerint az iratjegyzéknek

- a) az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó természetes személy
  - aa) természetes személyazonosító adatait,
  - ab) lakcímét,

b) az államot, illetve az önkormányzatot megillető elővásárlási jog esetén az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezet, illetve a képviselőben eljáró személy

ba) megnevezését, illetve a képviselő családi és utónevét, valamint a képviselő jogcímét,

bb) székhelyét, illetve a képviselő lakcímét, valamint

c) a jognyilatkozat benyújtásának időpontját  
kell tartalmaznia.

Ugyanezen § (4) bekezdése alapján, ha nem került elfogadó jognyilatkozat benyújtásra, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni.

**Felhívom szíves figyelmüket arra, hogy amennyiben a kifüggesztést követően a tulajdonjog bejegyzésére irányuló beadvány akként kerül a járási földhivatal részére megküldésre, hogy a szerződésen a megyei földhivatal záradéka nem szerepel és a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyáshoz kötött, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 2014. május 1-jétől hatályos 39. § (4) bekezdés g) pontja alkalmazandó.** Ennek értelmében *a hiány pótlására való felhívás és érdemi vizsgálat nélkül végzéssel kell elutasítani* a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésen a mezőgazdasági igazgatási szerv törvényben előírt jóváhagyásáról szóló záradék nem szerepel.

## 2. Föld használatának átengedésére irányuló szerződések:

A Földforgalmi tv. 2014. január 1-jétől hatályos 39. §-a szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 2013. december 15-től hatályos 111. §-a kimondja, hogy a Földforgalmi törvény 39. §-ában, 50. § (1) bekezdés b) pontjában, és 51-59. §-ában foglaltakat *a 2014. május 1-jén vagy ezt követően közzétett (közölt) haszonbérleti szerződésre, illetve a 2014. május 1-jén vagy ezt követően megkötött, haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződésre kell alkalmazni.*

A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött földhasználati szerződések körét a Földforgalmi tv. 59. § (1) bekezdése tartalmazza. Eszerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez;

b) a tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz;

c) ha a földműves földhasználó közeli hozzátartozója a használatba adó;

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

e) a mezőgazdasági termelőszervezet, mint földhasználó, és az annak legalább 25%-ban tulajdonostagja, illetve annak közeli hozzátartozója, továbbá legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez;

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

g) tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez.

Ugyanezen § (2) bekezdése szerint 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.

A Földforgalmi tv. 49. § (1) bekezdése szerint a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési

önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

A Földforgalmi tv. 49. § (2) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a haszonbérbeadó és a haszonbérelő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

Ugyanezen § (3) bekezdése alapján 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 határnapig nem nyilatkozik.

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

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

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A 338/2006. (XII. 23.) Korm. rend. 6/A.§ (5) bekezdése értelmében a Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként a hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések hatósági jóváhagyására irányuló eljárások lefolytatására a járási földhivatalt jelöli ki.

**A Fétv. 111. §-a és a fenti jogszabályi rendelkezések alapján a jegyzőnek a hatósági jóváhagyáshoz kötött, 2014. május 1-jén vagy ezt követően közzétett (közölt) haszonbérleti szerződéseket kell a járási földhivatalnak megküldenie.**

A 474/2013. (XII. 12.) Korm. rend. (Rendelet) 11. § (3) bekezdése szerint a jegyző az (5) bekezdésben meghatározott tartalmú iratjegyzékekkel együtt, a hozzá benyújtott haszonbérleti szerződéseket, és az előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatait a Földforgalmi tv. 50. § (1) bekezdésében meghatározott határidőben, a (4) bekezdésben foglalt eltéréssel, az ott meghatározottak részére megküldi. Az iratoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldése esetén a jegyző az iratovábbítás tényéről – azzal egyidejűleg – értesíti a kérelmező haszonbérbeadót.

A Rendelet 11. § (4) bekezdése szerint a Fétv. 111-119. §-a alapján, **2013. december 15. és 2014. április 30. között közzétett haszonbérleti szerződés esetében** a (3) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy **a haszonbérleti szerződéseket, és az előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatait csak a haszonbérbeadónak kell megküldeni.**

A Rendelet 11. § (5) bekezdése alapján a iratjegyzékeknek az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó

a) természetes személy

aa) természetes személyazonosító adatait,

ab) lakcímét,

b) gazdálkodó szervezet

ba) megnevezését,

bb) székhelyét,

bc) képviseletében eljáró személy családi és utónevét, képviselői minőségét és lakcímét, valamint

c) a jognyilatkozat benyújtásának időpontját

kell tartalmaznia.

Ugyanezen § (6) bekezdése előírja, hogy ha nem került elfogadó jognyilatkozat benyújtásra, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni.

Kérem, hogy a jelen körlevélben foglaltakat szíveskedjenek az érintett munkatársakkal igazolható módon megismertetni és a fentiek szerinti tájékoztatást megadni az ügyfeleknek. Jelen körlevelemet egyúttal tájékoztatásul megküldöm a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztályának is.

Kecskemét, 2014. május 8.



**Tisztelettel:**

  
**Tóbiás Ferenc**  
hivatalvezető

Értesülnek:

1. Járási Földhivatalok (elektronikus úton)
2. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztály (elektronikus úton) - tájékoztatásul
3. Irattár