

# 1994. évi LV. törvény

## a termőföldről

Az Országgyűlés abból a célból, hogy az átalakuló tulajdoni, használati viszonyok alapján a mezőgazdaságban a magántulajdonon alapuló piaci viszonyok meghatározóvá váljanak, a termőföld forgalma és a termőföld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működését hatékonyan elősegítse, a versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok jöjjenek létre, és a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a gazdálkodó zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, a termőföld területének csökkenése ésszerű határok között maradjon, és a termőföld minőségének védelme megfelelő jogi háttérrel kapjon, a következő törvényt alkotja:

### I. Fejezet

#### *BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK*

##### *A törvény hatálya*

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.

(2)

2. § (1) E törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetőleg a szerzés tilalmára, a termőföldek használatára, a birtoktagok kialakítására és a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

(2) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a haszonbérletre e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.

(3) A tulajdonos kérelmére, illetőleg az ingatlanügyi hatóság megkeresésére az építésügyi hatóság igazolja, hogy a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld kialakított építési teleknek vagy építési területnek minősül-e.

(4) E törvény rendelkezéseit a Nemzeti Földalapba tartozó földrészeket érintően csak akkor kell alkalmazni, ha a Nemzeti Földalapról szóló törvény eltérő szabályokat nem állapít meg.

(5)-(6)

##### *Fogalommeghatározások*

3. § E törvény alkalmazásában

a) *termőföld*: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) *tanya*: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és

az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese;

c) *külföldi magánszemély*: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt;

d) *külföldi jogi személy*: a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;

e)

f) *mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld*: az a földrészlet, amelyet a település belterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

g)

h) *családi gazdaság*: legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény,

mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma;

*i) a családi gazdálkodó:* a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyeztető személy, aki

1. a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat,
2. élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat,
3. mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét és ebből árbevétele származott,

4. legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van;

*j) a gazdálkodó család tagjai:* a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője, testvére; gyermekén az örökbe fogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell;

*k) mezőgazdasági tevékenység:* növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás;

*l) kiegészítő tevékenység:* falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás;

*m) helyben lakó:* az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély, akinek

1. lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;

2. lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van;

*n) helyben lakó szomszéd:* az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő termőföld vagy tanya közvetlenül illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos az adásvétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező termőfölddel vagy tanyával;

*o) önálló vállalkozó:* az egyéni vállalkozó, az egyéni cég vagy az önfoglalkoztató;

*p) önfoglalkoztató:* az a magánszemély, aki bármely jogszabály szerint önállóan végezhető és az egyéni vállalkozásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenységet végez, ha az egészségbiztosítási, illetőleg a nyugdíjbiztosítási szolgáltatások fedezetéről a jogszabályok rendelkezései szerint maga gondoskodik;

*q) termőföldnek nem minősülő ingatlan:* a termőföldnek nem minősülő földrészlet, egyéb önálló ingatlan;

*r) elsődleges lakóhely:* az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni;

*s) másodlagos lakóhely:* az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek;

*t) tagállami állampolgár:* az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára;

*u) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása keretében*

1. *mezőgazdasági termelőtevékenység:* növénytermelési, állattenyésztési, vegyes gazdálkodási tevékenység,
2. *mezőgazdasági termelő:* a gazdaságátadási támogatás bevezetéséről szóló külön jogszabályban meghatározott egyéni vállalkozó, őstermelő, családi gazdálkodó.

## II. Fejezet

### A TERMŐFÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

4. § (1) E fejezet alkalmazása szempontjából tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának - ideértve a részarányként meghatározott tulajdont is - bármilyen jogcímen (szerzémódon) történő megszerzését,

kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést.

(2) Termőföld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, és

a) a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy

b) a cserepartnernek egyikének bejelentett lakóhelye azon a településen van, amely település közigazgatási területén fekszik a csere címén általa megszerzendő földrészlet.

(3) Termőföld tulajdonjogát ajándékozás jogcímén csak közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont], közalapítvány, önkormányzat, egyházi jogi személy és a Magyar Állam javára, valamint a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként lehet átruházni.

### *Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése*

**5. §** (1) Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű termőföld legyen.

(2) A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

(3) Az (1) bekezdés szerinti mérték megállapításánál a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett föld területét is figyelembe kell venni.

(4) A belföldi magánszemély által megszerzhető termőföld mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területtel önálló ingatlanként (földrészletként) kialakított tanya területén levő termőföldet.

(5) A magánszemély az e törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld tulajdonát legfeljebb annak területnagyságát és AK értékét meg nem haladó területnagyságú és AK értékű termőföldre cserélheti.

(6) Az e törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld

a) kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld,

b) közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld területnagysága és AK értéke az (1) bekezdés szerinti mértéket meghaladhatja.

### *Belföldi jogi személyek tulajdonszerzése*

**6. §** (1) Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

(2) Egyházi jogi személy végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhethet.

(3) Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhethet.

(4) A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje - 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett - tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerzheti.

### *Külföldiek tulajdonszerzése*

**7. §** (1) A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - nem szerezheti meg.

(2) A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.

**8. §** A külföldi az önálló ingatlanként (földrészletként) legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó, a Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében foglaltak szerint szerezheti meg.

**8/A. § (1)** A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítania, másrészt - a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket - teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia.

(2) A tulajdonszerzési képesség bizonyításához a következő hatósági igazolásokat kell beszereznie a tagállami állampolgárnak:

a) az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon;

b) a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgárnak tartózkodási engedélyt, illetőleg az eziránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást;

c) a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványt arról, hogy a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében, saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szervnek az igazolását környeztanulmány alapján kell kiállítania. A környeztanulmány során a mezőgazdasági igazgatási szerv a mezőgazdasági tevékenység folytatását vizsgálja.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott igazolás, illetve hatósági bizonyítvány 60 napnál nem lehetnek régebbiek.

(5) A tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt nyilatkozatot kell tennie a következőkről:

a) Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik;

b) kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele 25%-át;

**8/B. § (1)** A termőföld tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell a 8/A. §-ban felsorolt bizonyítványt, igazolást és nyilatkozatot.

(2) A tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot és a bejegyzés alapját képező okirat másolatát az ingatlanügyi hatóság megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

**8/C. § (1)** A 8/A. §-ban meghatározott feltételek betartását az ingatlanügyi hatóság bevonásával a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrizheti.

(2) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzés során az összes körülmény alapos mérlegelése alapján megállapítja, hogy a tulajdonos

a) nem tartotta be a 8/A. § (5) bekezdésében vállalt kötelezettségeket,

b) egyéni vállalkozói tevékenysége vagy az önfoglalkoztatói minősége megszűnt,

c) jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása bármely okból megszűnt, felhívja a tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonosra bírságot szab ki, amely a termőföld szerzésekori aranykorona-értéke húszszerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg.

(3) Nem állapítható meg, hogy a tulajdonos a 8/A. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt kötelezettségét megszegte, ha bizonyítja, hogy Magyarországon végzett tevékenységi körei között csak mezőgazdasági tevékenység szerepel, vagy bevételének legalább 50%-a mezőgazdasági tevékenységből származik, vagy személyes közreműködést magában foglaló egyéb jogviszonyt nem tart fenn.

(4) A bírság ismételtén kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll, illetve amíg a tulajdonos a termőföldet el nem idegeníti. Nem szabható ki a bírság, ha a tulajdonos a termőföldet elidegenítette. A bírság megfizetésére a földvédelmi járulék befizetésére vonatkozó szabályok irányadók.

(5)

(6) Amíg a bírságolásra okot adó körülmény fennáll, de legkésőbb a Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz való csatlakozása tárgyában kötött nemzetközi szerződésben meghatározott mentességi idő végéig a tulajdonosra a tagállami állampolgárnak nem minősülő külföldi magánszemélyre irányadó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## *A tulajdonszerzés ellenőrzése*

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

(2) Termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

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

(4) A (2) bekezdés szerinti szerződés vagy szerződési kikötés esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

## *Elővásárlási jogok*

**10. §** (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
- b) a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt;
- c) a helyben lakó szomszédot;
- d) a helyben lakót;
- e) haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt.

(2) Az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

- a) a családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti adásvétel esetén, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

(3a) Az (1) bekezdés b)-e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén.

(4) Az (1)-(2) bekezdés szerinti sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

(5) Az (1) bekezdés b) és e) pontja alapján az elővásárlási jogot akkor lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony (felesbérlet, részesművelés) legalább három éve fennáll.

(6) Termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölnie. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

(7) A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld értékesítése esetén a mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató vásárló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelméhez mellékelni kell a támogatás elnyerését igazoló okiratot is.

## III. Fejezet

### *A TERMŐFÖLDEK HASZNÁLATA*

#### *Használati jogok*

**11. §** (1) A haszonélvezeti jog és a használat jogának szerződéssel való alapítására a II. fejezet tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ennek során a szerző fél tulajdonában lévő és haszonélvezetébe (használatába) kerülő földrészleteket össze kell számítani.

(2) A földhasználatot a más használatában levő ingatlanon öntözési telki szolgálatom illeti meg, amennyiben mezőgazdasági tevékenysége folytatásához szükséges öntözés érdekében a víz odajuttatását, szétosztását, illetve annak elvezetését másként nem, vagy csak aránytalanul nagy nehézséggel vagy költséggel lehetne biztosítani. A telki szolgálatom gyakorlása során a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosának 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.

(3) A termőföld szaporítóanyag-termeléssel történő hasznosítása során a földhasználó köteles vetésterveit - a külön jogszabályban előírt mértékű védőtávolságok betartása érdekében - egyeztetni a szomszédos földhasználóval. Egyebekben a Ptk.-nak a szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseit a termőföldek esetében is megfelelően alkalmazni kell.

**11/A. §** A föld használatával összefüggésben nyújtott költségvetési támogatást - az Európai Unió által finanszírozott közvetlen termelői támogatást és annak nemzeti kiegészítését kivéve - igénybe venni csak az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartott földhasználatra lehet.

### *A termőföld haszonbérlete*

**12. §** A termőföld haszonbérletére e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

**12/A. §** A haszonbérlet - termelési integráció megvalósítása érdekében - a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodást és a haszonbérbe adó hozzájárulását írásba kell foglalni. A földhasználat átengedése - ha a felek másképpen nem rendelkeznek - nem érinti a haszonbérletnek a haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.

### *A haszonbérlet időtartama*

**13. § (1)** Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a (2)-(4) bekezdések szerinti határozott időre kötheti meg.

(2) A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivételekkel legfeljebb húsz év lehet.

(3) Erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötöni.

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

(5)

**14. §** Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb a belföldiekre meghatározott időtartamra köthet haszonbérleti szerződést.

### *Haszonbérleti kedvezmény*

**15. § (1)** Ha a haszonbérlet a haszonbérleti területre elemi csapás okozta kár címén földadó-fizetési kedvezmény (földadómérséklés vagy -elengedés) illeti meg, legalább ilyen arányú haszonbérleti kedvezményre (haszonbérletmérésre vagy haszonbérletelengedésre) jogosult. A haszonbérlet a haszonbérleti kedvezmény igénybevételét és mértékét a földadó-fizetési kedvezmény biztosításáról szóló határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban köteles a haszonbérbe adóval közölni.

(2) A földadó-fizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséig a haszonbérlet tekintetében a kötelezett késedelmére vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.

**16. §** A haszonbérlet eszik a haszonbérleti kedvezménytől, ha a kedvezmény iránti igényét a haszonbérbe adóval a 15. § (1) bekezdése szerinti határidőben nem közli.

**17. §** A haszonbérlet arra az évre, amelyben elemi csapás, vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, ha törvény másként nem rendelkezik, méltányos, a terméskieséssel arányos haszonbérletmérésre, illetőleg haszonbérletelengedésre igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.

### *A haszonbérleti szerződés felmondása, megszűnése*

**18. §** A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérlet

a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta;

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

**19. § (1)** A magánszemély 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 tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja.

**20. §** A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelő

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, illetőleg eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

**21. § (1)** A termőföld és tanya haszonbérbe adása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg:

a) a volt haszonbérlet, illetve ha a volt haszonbérelő a tulajdonos hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, az általa kijelölt személyt feltéve, hogy a haszonbérlet nem a tulajdonos azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót.

(2) Az (1) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott jogosult csoportokon belül az előhaszonbérleti jog gyakorlásának sorrendje a következő:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c)

(3) Az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét az ingatlan-nyilvántartásban szántó, rét, legelő, valamint fásított terület művelési ágban nyilvántartott termőföldre - a 21. § (1) bekezdésének a) pontjában foglalt személyekkel azonos sorrendben - előhaszonbérleti jog illeti meg, feltéve hogy

a) az állattartó telep és halastó a 3. § m) pontjának 1-2. alpontjai szerinti település valamelyikén fekszik, és

b) az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti.

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

(5) Az (1) bekezdés szerinti előhaszonbérleti jog nem áll fenn közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti haszonbérleti szerződés esetében, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld haszonbérlete esetén, valamint olyan külterületi földrészlet haszonbérbe adása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

(6) Az (1)-(2) bekezdés szerinti sorrend az előhaszonbérletre jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

(7) E § szerinti volt haszonbérletnek az a magánszemély vagy jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet minősül, aki a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező termőföldet vagy tanyát a haszonbérleti ajánlat közlését megelőző egy éven belül - több ilyen személy esetén aki utolsóként - haszonbérletre.

### *A haszonbérletre terjedő terület nagysága*

**22. § (1)** Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - a Magyar Állam, az önkormányzat és a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe.

(2) Gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú vagy 50 000 AK értékű termőföldet hasznóbérelhet. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet a tagjától, illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a földalapkezelő szervtől hasznóbérel.

**23. §** Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet hasznóbérbe.

### *A feles bérllet*

**24. §** A termőföldre vonatkozó feles bérlleti szerződés alapján a bérlő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérladónak természetben átadni. A feles bérlletre egyebekben - a hasznóbérlleti jogviszony időtartamára és a hasznóbérelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld hasznóbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

### *Szívésségi földhasználat*

**24/A. §** (1) A tulajdonos a termőföld vagy tanya használatát közeli hozzátartozójának [Ptk. 685. § b) pont] ingyenesen átengedheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés a termőföld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szerződések érvényességét nem érinti.

### *A részesművelés*

**25. §** (1) A termőföldre vonatkozó részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a földmegművelésnek egyes feladataiból (talajelőkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt termésből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

(2) A részesművelésre egyebekben - a hasznóbérlleti jogviszony időtartamára és a hasznóbérelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld hasznóbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

### *Földhasználati nyilvántartás*

**25/A. §** (1) A földhasználati nyilvántartás az érintett földrészlet használatára vonatkozóan bejegyzett adatokat hitelesen tanúsítja.

(2) Az ellenkező bizonyításáig a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az a valóságnak megfelel.

(3) A földhasználati nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.

**25/B. §** (1) Az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról - ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészleteket - önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, alrészleteit, hektárban a terület nagyságát, aranykoronában a termőföld értékét, a földrészlet (alrészlet) vagy földrészletek magánszemély használójának természetes személyazonosító adatait, illetőleg a gazdálkodó szervezet használó megnevezését, székhelyét (telephelyét), statisztikai számjelét, a használat jogcímét, határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát. A számítógépes földhasználati nyilvántartási rendszer kezelése, működtetése - függetlenül annak tényleges elhelyezésétől - a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervezet feladatkörébe tartozik.

(2) Aki termőföldet használ, s annak területe - a földrészletek számától függetlenül - az egy hektárt meghaladja, köteles a használatot annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából - a Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott

formanyomtatványon (bejelentési adatlapon) - bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén nem a haszonélvező, a bejelentési adatlapot a földhasználó mellett a tulajdonosnak, illetőleg a haszonélvezőnek is alá kell írnia.

(3) Ha a földhasználat olyan szerződés alapján keletkezett, amelyet jogszabály alapján kötelező írásba foglalni, a (2) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a földhasználat ingatlanügyi hatósághoz való bejelentéséhez elegendő a szerződés egy eredeti példányát vagy annak közjegyző által hitelesített másolatát benyújtani.

(4) A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti. A földhasználó a használatban bekövetkezett - a Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott - változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni.

(5) A bejelentést elmulasztó földhasználót az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújítja, aminek mértéke a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti AK értékének ezerszerese, azzal, hogy nem lehet kevesebb a behajtható köztartozás minimális összegénél. A meg nem fizetett bírság adók módjára behajtható köztartozás. A bírság az ingatlanügyi hatóságot illeti meg.

(6) A bírság kiszabásával egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság - határidő megjelölésével - a bejelentés pótlására szólítja fel a mulasztó földhasználót. A határozatban előírt határidő elmulasztása esetén - újabb határidő megjelölésével - a bírságot ismételten ki kell szabni.

(7) Ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett, a termőföld használójának a tulajdonost, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt kell tekinteni.

(8) Közös használat esetén, vagy közös tulajdonban álló ingatlan esetében az (5) bekezdés szerinti bírság megfizetésére a mulasztó földhasználók, illetőleg a tulajdonosok egyetemlegesen kötelezhetők.

**25/C. § (1)** Ha a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés - részben vagy egészben - jogszabályba ütközik, az ingatlanügyi hatóság értesíti az ügyészt.

(2) A haszonbérlet időtartamára és a haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozó törvényi előírásokba ütköző szerződés vagy szerződési kikötés esetén a 9. § (2) és (4) bekezdését megfelelően alkalmazni kell.

(3) Az ingatlanügyi hatóság az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból díjfizetés ellenében a Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott, a 25/B. § (1) bekezdésében foglalt adatokat is tartalmazó földhasználati lapot szolgáltat. Ingyenesen szolgáltat adatot a földhivatal hatóság megkeresésére a hatósági feladatának ellátása céljából. Az adatszolgáltatásért a miniszter e törvény felhatalmazása alapján az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben kiadott rendeletében meghatározott díjat kell fizetni.

(4) A földhasználati nyilvántartással kapcsolatos adatfeldolgozási feladatok ellátásával az ingatlanügyi hatóság csak államigazgatási szervet vagy kizárólagos állami tulajdonú gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

### *A földhasználati eljárás igazgatási szolgáltatási díja*

**25/D. § (1)** Az első fokon kérelemre indult eljárásért - ha e törvény másként nem rendelkezik - 6000 forint összegű díjat kell fizetni. Ha a földhasználati bejelentés 20 vagy annál több földrészletre vonatkozik, az eljárás díja 12 000 forint.

(2) A földhasználati nyilvántartási eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslatért 10 000 forint díjat kell fizetni.

(3) Mentés az eljárás az igazgatási szolgáltatási díj- és illetékfizetési kötelezettség alól, ha a kérelem kizárólag az érintett földrészlet ingatlan-nyilvántartási adatai megváltozásának a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozik.

(4) A földhasználati nyilvántartási eljárásért fizetett díj az ingatlanügyi hatóság saját bevételét képezi, amely a külön jogszabályban meghatározott számlaszámra fizetendő meg. A díjbevétel 25%-át a földügyért felelős miniszter jogosult központosítani, amely kizárólag a földügyi szakigazgatáson belül használható fel.

**25/E. § (1)** A díjat kérelemre indult eljárásban a földhasználati nyilvántartási eljárás lefolytatását kérelmező földhasználónak kell megfizetnie.

(2) A díjfizetési kötelezettség kérelemre indult eljárásban - ideértve a jogorvoslati eljárást is - kizárólag az ingatlanügyi hatóságnál a kérelem előterjesztésével egyidejűleg a pénztárába történő készpénzbevitellel vagy az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással történő megfizetése esetén a kérelem előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

(3) A díj megfizetésének elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság a kérelem benyújtásától számított tizenöt napon belül hiánypótlási felhívást bocsát ki. A kérelmező a hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül köteles a díjat megfizetni és igazolni annak megfizetését.

(4)

**25/F. § (1)** A jogorvoslati eljárásban megfizetett díjat az ügyfélnek vissza kell téríteni, ha a felügyeleti szerv vagy a bíróság által felülvizsgált határozat az ügyfél hátrányára részben vagy egészben jogszabálysértőnek bizonyult.

(2) Ha a kérelem és a befizetést igazoló okiratok alapján megállapítható, hogy az ügyfél a törvényes mértéket meghaladó összegű díjat fizetett, a többletet vissza kell téríteni.

(3) A visszatérítést a többletbefizetés megállapítását követően hivatalból kell elrendelni, és annak teljesítéséről harminc napon belül intézkedni kell.

## IV. Fejezet

### *A BIRTOKTAGOK KIALAKÍTÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁSOK*

#### *Általános birtokrendezés*

**26. § (1)** A tulajdonosok szétagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók.

(2) A külön törvényben foglaltak hatálybalépéséig az (1) bekezdésben említett célok megvalósítása érdekében birtokösszevonási célú, önkéntes földcsere kezdeményezhető.

#### *A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere*

**27. § (1)** A tulajdonos szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása, valamint az állattenyésztő telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében önkéntes földcsere lehet végrehajtani. Ha a tulajdonos a termőföldjét nem birtok-összevonási céllal cseréli el, illetőleg a csere birtokösszevonást közvetlenül nem eredményez, a földcsere a Ptk. 378. §-ában foglalt szabályok szerinti cserének kell tekinteni.

(2) Több tulajdonos, több szétagoltan fekvő termőföldjét egyidejűleg érintő önkéntes földcsere megszervezése az ingatlanügyi hatóságnál is kezdeményezhető.

(3) Az ingatlanügyi hatóság által megszervezett önkéntes földcsere során a termőföldek cseréjére a résztvevők (cserepartnerek) egyetértésével kerül sor.

**28. § (1)** Ha egy-egy tulajdonos termőföldjeinek birtoktaggá történő egyesítése céljából az önkéntes földcsere több tulajdonos, több szétagoltan fekvő földrészletét egyidejűleg érinti, az önkéntes földcsere megszervezését a cserélni szándékozó tulajdonosok és egyéb érdekelték együttesen kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól. Az önkéntes földcsere megszervezését bármely ingatlanügyi hatóságtól kérni lehet, amelynek illetékességi területén az elcserélendő földek valamelyike fekszik.

(2) Az önkéntes földcsere megállapodás alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alkalmával az ingatlanügyi hatóság az okiraton igazolja, hogy a földcsere birtokösszevonási célt szolgált.

**29. §** Az önkéntes földcsere irányuló eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság az érdekelteket értesíti. Ebben az ingatlanügyi hatóság a csere céljára rendelkezésre álló földrészletet helyrajzi szám szerint megjelölve közli az érdekeltekkel, a résztvevők (tulajdonosok) nevének és lakcímének egyidejű feltüntetésével. Az értesítésnek határidő megjelölésével felhívást kell tartalmaznia arra, hogy az érdekeltek a határozatban megjelölt földrészletek és a konkrét tulajdonosok ismeretében tegyék meg a végleges, illetőleg pontosítsák a korábbi kérelmükben tett ajánlataikat, és a földcsere vonatkozóan a szükséges megállapodások elkészítéséről, illetőleg elkészíttetéséről gondoskodjanak.

**30. § (1)** Az érdekeltek kérelmére az ingatlanügyi hatóság az önkéntes földcserevel kapcsolatos földmérési munkát díj fizetése ellenében elvégzi, és a kicserélt területeket a tulajdonosok birtokába adja.

(2) A résztvevőknek az önkéntes földcsere vonatkozó megállapodásában okiratszerűen össze kell foglalniuk a földrészleteknek a csere során kialakuló új jogi helyzetét, a kicserélendő földrészletekre vonatkozóan a tulajdonosok

által felajánlott esetleges értékkiegyenlítést, a birtokbaadásra vonatkozó és az egyéb kérdéseket illetően a cserepartnerek között létrejött megállapodásokat.

**31. §** (1) A különböző értékű termőföldek cseréje esetén az értékkülönbötet, továbbá a földön levő építmény és más beruházás, növényzet és a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munka ellenértékét meg kell téríteni.

(2) Az ellenérték megtérítése pénzzel, továbbá bármilyen vagyontárggyal, illetőleg vegyesen (pénzzel és vagyontárggyal) történhet.

**32. §** Az önkéntes földcsere a termőföldön fennálló telki szolgálmi jog, a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, vezeték-, vízvezetési és bányaszolgálmi jog, továbbá egyéb közérdekű használati jog nem akadályozza.

**33. §** A termőföldön fennálló elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti, tartási és életjáradéki jog esetén a föld csak a tilalom, illetőleg a jog jogosultjának hozzájárulásával vonható be az önkéntes földcserebe.

**34. §** Az önkéntes földcsere irányuló eljárásban résztvevőknek kell tekinteni

a) az eljárásba bevont termőföld tulajdonosait, továbbá a földrészleten levő épületek és építmények tulajdonosait, ha azok a földrészlet tulajdonosától különböző személyek;

b) a cserével érintett földrészletek tekintetében a termőföld tulajdonosán kívül azokat a jogosultakat, akiknek javára vagy érdekében az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot vagy tényt jegyeztek be.

**35. §** (1) Ha az önkéntes földcsere vonatkozó egyetértő nyilatkozat érvényességéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági hozzájárulás szükséges, azt az ingatlanügyi hatóság által szervezett eljárásban is be kell szerezni.

(2) Az önkéntes földcsere a későbbiekben a külön jogszabály szerint lefolytatható általános birtokrendezés végrehajtását nem zárja ki.

## V. Fejezet

**36-57. §**

## VI. Fejezet

**58-78. §**

## VII. Fejezet

### *HATÁLYBALÉPÉS, ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

#### *Hatálybalépés*

**79. §** Ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba; a már folyamatban levő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni.

**80. §**

**81. §** (1)-(2)

(3)

(4)

(5) A tulajdonviszonyok rendezése érdekében az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 23. §-a (2) bekezdésének alkalmazása során nem minősül

a) mezőgazdasági termelésből való földkivonásnak, ha a termőföldet vagy annak egy részét a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági területen (tanya, farmgazdaság) az indokolt állandó otllakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek, építmények létesítésére használják fel;

b) elidegenítésnek a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere.

(6)

#### *A külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó átmeneti szabályok*

## **82-87. §**

**88. § (1)** Külföldi jogi vagy magánszemély termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát - az öröklés, valamint a 88/A. §-ban foglaltak kivételével - a Kormány ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű területi államigazgatási szervének az engedélyével szerezheti meg.

(2) A Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervének a határozata ellen fellebbezésnek helye nincs.

(3) Diplomáciai, konzuli képviselő, valamint ezekkel egy tekintet alá eső nemzetközi szervezetek ingatlanszerzéséhez a külpolitikáért felelős miniszter engedélye szükséges. A külpolitikáért felelős miniszter az engedélyt nemzetközi szerződés vagy viszonyosság fennállása alapján adja meg.

**88/A. § (1)** A tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz való csatlakozásáról szóló nemzetközi szerződést kihirdető törvény hatálybalépését követően a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát a belföldi személyekkel azonos feltételekkel (engedély nélkül) szerezheti meg, kivéve a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlant, amelynek megszerzéséhez az említett törvény hatálybalépésétől számított öt évig (a továbbiakban: az átmeneti időszak alatt) a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervének az engedélye szükséges.

(2) Ha a tagállami állampolgár legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik, a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogát engedély nélkül szerezheti meg.

(3) A tagállami állampolgár a (2) bekezdésben foglalt feltétel fennállását az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja. A hatósági bizonyítványt az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell.

**88/B. § (1)** Az átmeneti időszak alatt az elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogának engedély nélküli megszerzéséhez a tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy elsődleges lakóhely céljára szerzi meg az ingatlant.

(2) Ha a tagállami állampolgár belterületen kialakított telek tulajdonjogát lakóhely létesítése céljából akarja megszerezni, be kell szereznie az építésügyi hatóság igazolását arról, hogy a telken lakás építhető. Az igazolást és az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell.

(3) Ha a tagállami állampolgár elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlannal már rendelkezik, nem szerezhethet ugyanezen a címen újabb ingatlant az átmeneti időszak alatt.

**88/C. § (1)** A 88/B. § alapján történő ingatlanszerzés feltételeinek betartását a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a települési önkormányzat jegyzője és az ingatlanügyi hatóság bevonásával ellenőrizheti.

(2) Ha a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve az ellenőrzés során megállapítja, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez nem kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, valamint határidő tűzésével a 88. §-ban meghatározott engedély iránti kérelem benyújtására.

**88/D. §** Külföldi magánszemély és jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet - kivéve a tagállami állampolgárt, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személyt, vagy jogi személyiség nélküli szervezetet - termőföldnek nem minősülő védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.

**89. §** Ahol jogszabály zártkerten vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni.

**90. § (1)** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendelettel megállapítsa

a)

b) a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra vonatkozóan a külföldiek tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályokat,

c) a földhasználati nyilvántartás részletes szabályait,

d)

e) a termőföldre vonatkozó, az e törvény, valamint a Ptk. alapján fennálló elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait,

f)

g) a családi gazdaságok létrehozására, nyilvántartásba vételére és működtetésére vonatkozó anyagi és eljárási szabályokat,

*h)*

*i)* a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy szervek kijelölését.

(2) Felhatalmazást kap a földügyért felelős miniszter, hogy

*a)* a 11. § (2) bekezdése szerinti védőtávolságok mértékére és érvényesítésére vonatkozó szabályokat;

*b)-c)*

*d)* a földhasználati nyilvántartásból való adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékét és a díjfizetés részletes szabályait az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben;

*e)* a vételi (haszonbérleti) ajánlat hirdetményi úton történő közlésével összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályait az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben

rendelettel megállapítsa.

(3)

**91. §**

*1-3. számú melléklet az 1994. évi LV. törvényhez*