

Budapesti Gazdasági Egyetem
Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg

Horváth Szabina

**Gazdálkodási és menedzsment szak,
projektmenedzsment szakirány**

**A Földforgalmi törvény hatása a földek
tulajdonjog szerzésére és a gazdálkodókra**

2016



BGE

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
ALKALMZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Horváth Szabina

**Gazdálkodási és menedzsment szak,
projektmenedzsment szakirány**

Szakmai gyakorlati beszámoló

2016.

NYILATKOZAT

a szakdolgozat digitális formátumának benyújtásáról

A hallgató neve: Horváth Szabina

Szak/szakirány: Gazdálkodási és menedzsment szak, projektmenedzsment szakirány

Neptun kód: EAWNOA

* A szakdolgozat megvédésének dátuma (év):

A szakdolgozat címe: A Földforgalmi törvény hatása a földek tulajdonjog szerzésére és a gazdálkodókra

Belső (operatív) konzulens neve: Dr. Szekeres Diána Ph.D.

Külső (szakmai) konzulens neve: Dr. Matus Péter

Legalább 5 kulcsszó a dolgozat tartalmára vonatkozóan:

Földforgalmi törvény, tulajdonjogszerzés, elővásárlási jog, ellentmondások, agrárgazdaság.


Benyújtott szakdolgozatom **nem titkosított / titkosított**.*(Kérjük a megfelelőt aláhúzni! Titkosított dolgozat esetén a kérelem digitális másolatának a szakdolgozat digitális formátumában szerepelnie kell.)***Hozzájárulok / nem járulok hozzá**, hogy nem titkosított szakdolgozatomat az egyetem könyvtára az interneten a nyilvánosság számára közzétegye. *(Kérjük a megfelelőt aláhúzni!)* Hozzájárulásom - szerzői jogaim maradéktalan tiszteletben tartása mellett -nem kizárólagos és időtartamra nem korlátozott felhasználási engedély.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy szakdolgozatom digitális adatállománya mindenben eleget tesz a vonatkozó és hatályos intézményi előírásoknak, tartalma megegyezik nyomtatott formában benyújtott szakdolgozatommal.

Dátum: Zalaegerszeg, 2016. június 3.


.....
hallgató aláírása**A digitális szakdolgozat könyvtári benyújtását és átvételét igazolom.**

Dátum: Zalaegerszeg, 2016. június 3.


.....
könyvtári munkatárs

Budapesti Gazdasági Egyetem
Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg
Könyvtár
8900 Zalaegerszeg
Gasparich u. 18/A
Adószám: 15329822-2-42

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	1
2. Gyakorlati hely bemutatása	1
2.1. A földhivatalok munkája, szerkezete, struktúrája.....	1
2.2. A földhivatalok feladatai	2
3. Gyakorlati napló	3
3.1. A vállalkozás szervezeti – jogi formája, tevékenységi köre, jellemzői szervezeti felépítése.....	4
3.2. Vezetés – irányítás rendszere, döntési mechanizmusa, vezetési hierarchiája.....	4
3.3. A vállalkozás emberi erőforrás gazdálkodásának jellemzői, létszám és bér gazdálkodásának jellemzői, informatikai megoldása.....	5
Irodalomjegyzék.....	7

1. Bevezetés

Szakmai gyakorlatomat a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán töltöttem, melynek során megismerkedhettem az általuk folytatott tevékenységekkel. Sok tapasztalattal gazdagodtam, emberi - baráti kapcsolatok kialakítására is sor került ez által.

2. Gyakorlati hely bemutatása

2.1. A földhivatalok munkája, szerkezete, struktúrája

A közigazgatási szervek között is van hierarchikus viszony. A földhivatalok esetében a legalsó fok, a járási illetékességgel rendelkező, fővárosi, megyei kormányhivatali járási hivatalok földhivatalai osztályai. Elsődlegesen az ingatlanok nyilvántartását és az ingatlanokkal kapcsolatos ügyek intézését látják el. A földhivatali osztályok felettes szervei a kormányhivatalok földhivatali főosztályai. Feladataik a földhivatali osztályainak szakmai irányítása, felügyelete és ellenőrzése. A ranglétra következő szintjén a Földművelésügyi Minisztérium található, melynek Földügyi Főosztálya látja el földhivatali osztályok, főosztályok szakmai irányítását, felügyeletét, ellenőrzését. Meg kell még említeni a Földmérési és Távérzékelési Intézetet, amely a földművelésügyi miniszter irányítása alatt álló központi hivatal, amely az ingatlanügyi, földügyi igazgatás országos szintű adatainak feldolgozását, szakmai információs rendszerek, adattárak fejlesztését, üzemeltetését valósítja meg.

Az intézményhálózat főbb feladatai az ingatlan-nyilvántartás vezetése, a helyi adat- és térképtár fenntartása, abból adatszolgáltatás, a földvédelemmel és földminősítéssel, földrendezéssel összefüggő feladatok operatív végrehajtása, illetve ellátják a mezőgazdasági igazgatási szervek hatáskörébe utalt, a földek forgalmával, használatával kapcsolatos feladatokat. A megyei illetékesség rendelkező kormányhivatalok földhivatali főosztályai ingatlan-nyilvántartási osztályra, illetve földmérési és földügyi osztályra tagozódnak, melyeket osztályvezetők vezetnek. A járási hivatalok földhivatali osztályai esetében ilyen tagozódást nem látunk, az egész osztály vezetését osztályvezető látja el.

2.2. A földhivatalok feladatai

a) földhivatali osztályok

- Alapfeladata az ingatlan-nyilvántartást érintő földmérési feladatok ellátása, elsősorban az ingatlannyilvántartási térképet érintő változások előzetes és végleges vezetése.
- Adatszolgáltatás ingatlan-nyilvántartási térképről, vízszintes és magassági alappontokról Kiemelt hatósági feladata a földmérő vállalkozások által készített, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő földmérési munkák vizsgálata és záradékolása.
- Földmérési tárgyú kérelmek, panaszok kivizsgálása, földmérési tevékenység szakfelügyelete
- Ügyfél megrendelésére meghatározott szolgáltató (földmérési) tevékenységet végez (pl. épület feltüntetés, telekalakítások, stb.).
- A termőföld minősítése, védelme, a termőföld rendeltetésszerű használata, más célú hasznosítás engedélyezése és az engedély nélküli hasznosítás felderítése és szankcionálása.
- Földhasználat nyilvántartás vezetése.
- Művelési ágban végrehajtott változások ellenőrzése.
- Talajosztályozási térképek vezetése.
- Adatszolgáltatás a termőföldek művelési ágáról, minőségi osztályáról stb.
- Mezőgazdasági igazgatási szervként járnak el a földhasználati szerződések hatósági jóváhagyása esetén.
- A tulajdoni lapot érintő valamennyi ügy intézése függetlenül attól, hogy az ingatlan adataiban, a bejegyzett jogok, tények tekintetében történt-e a változás.
- Adatszolgáltatás az ingatlan-nyilvántartás adataiban a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.

b) földhivatali főosztályok:

- Másodfokú eljárások lefolytatását végzi az ingatlan-nyilvántartás, földmérés, földvédelem, földhasználati nyilvántartás területén.
- Rendezési tervek véleményezését végzi földvédelmi szempontból.
- Elvégzi a járási mintateretek kijelölését, pótlását.
- Új földmérési alaptérképek állami átvétele.

- Vízszintes és magassági alappontok nyilvántartása, helyszínelése, karbantartása.
- Földvédelmi célú pályázatok befogadása, véleményezése.
- Települési rendezési tervek szakhatósági véleményezése.
- Mezőgazdasági igazgatási szervként járnak el a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyása esetén.

3. Gyakorlati napló

A szakmai gyakorlatom során volt szerencsém valamennyi eljárási folyamatban részt venni többek között az iktatásban, adatleválogatásban, adatgyűjtésben, döntés előkészítésben, postázásban és az iratkezelésben.

1-2. hét:

Az első 2 hétben megismertették velem a Földhivatali Főosztály főbb területeit, hogy ki, milyen tevékenységet végez és az milyen folyamathoz szükséges. Betekintést nyertem a TAKARNET - es hálózat felhasználási módjába. Ennek köszönhetően részt vehettem az ügyiratokhoz szükséges adatgyűjtésben, ami annyit tesz, hogy lehívjuk az adott helyrajzi számra vonatkozó tulajdoni lapot, illetve ellenőrizzük a vevő tulajdonában lévő földek mennyiségét. Majd kinyomtatott formában csatolni kell azokat az ügyirathoz.

3-4. hét:

A továbbiakban segédkeztem a postai munkálatokban is. A döntések vagy megkeresések kiértékelése az ügyvédek, emellett az önkormányzatok részére történnek legfőképp. Az eljárás során nagyon fontos az odafigyelés, mind az ügyiratok számait tekintve, mind a helyes iratok és azok példányszámának mennyisége szempontjából. Emellett a postakönyv is mérvadó, a hivatal és a postai szolgáltató szempontjából is, ezért ennek helyes vezetésére kellett törekednem.

5-6. hét:

Nemcsak a Magyarországon történő kiértékelés a fontos, de a külföldre történő is. Az eljárási folyamat ugyan olyan, mint a normál postázásnál.

7-8. hét:

Segédkeztem a beérkező dokumentumok iktatásában is, valamint az iratkezelésben.

9-14. hét:

A gyakorlat fennmaradó időszakában önállóan végeztem az eddig felsorolt feladatokat, amennyiben valamilyen feladatot nem tudtam elvégezni segítséget kértem, s a munkatársak készségesen segítségemre voltak.

3.1. A vállalkozás szervezeti – jogi formája, tevékenységi köre, jellemzői szervezeti felépítése

A kormányhivatalok közigazgatási szervnek minősülnek. A közigazgatási szerv a közigazgatási szervezeti rendszer legkisebb alapegysége, mely rendelkezik elkülönült szervezettel, önálló feladat- és hatáskörrel, bizonyos terjedelmű gazdasági autonómiával, önálló közigazgatási jogképességgel, illetve nem szükségszerű, de rendelkezhet jogi személyiséggel. A közigazgatási szerv akkor minősül a közigazgatásban jogképesnek, ha az előírt jogrendben hozták létre, feladatát és hatáskörét megállapították, illetve meghatározták működési területét (azaz illetékességét). Az állami akarat érvényesítését biztosító végrehajtó-rendelkező tevékenységet, közhatalom segítségével valósítják meg. A közigazgatási szerv hatásköre keretein belül önálló, és hatásköre nem vonható el. Belső tagolódását tekintve meg lehet különböztetni adminisztratív jellegű szervezeti egységeket - melyek például gazdálkodási, humánpolitikai feladatokat látnak el - szakmai feladatokat ellátó szervezeti egységektől. A közigazgatási szerv belső szervezeti egysége a közigazgatási jogviszonyokban - a közigazgatási szervben belül keletkező jogviszonyokat nem számítva - nem saját, hanem a közigazgatási szerv nevében jár el, annak szerez jogokat és kötelezettségeket.

3.2. Vezetés – irányítás rendszere, döntési mechanizmusa, vezetési hierarchiája

A földhivatali főosztályon dolgozók esetében a munkáltatói jogokat a kormányhivatal kormány megbízottja gyakorolja. A szervezetrendszeren belül a klasszikus hierarchia érvényesül. A dolgozók feladataikat a főosztályvezető, illetve a két osztályvezető vezetése és ellenőrzése mellett látják el. Minden, hivatal által hozott döntést az ügyintézők készítik elő, akikre az ügyet a főosztályvezető kiszignálja, ennek során a hatályos jogszabályok, vezetői utasítások, illetve a hivatal belső szabályzatai alapján elkészítik a döntés tervezetét. A dolgozók között horizontális kapcsolatok is vannak, megosztják szakmai álláspontjukat a kérdéses ügyek vonatkozásában. A döntést, ha az ügyintéző álláspontjával egyetért, a főosztályvezető - a kormány megbízott nevében és

megbízásából, mivel a hatáskör címzettje a kormányhivatal – hozza meg és írja alá. Ezáltal is kontrollt gyakorol a hivatal tevékenysége felett, ezen vizsgálat eredményeképpen utasíthatja az ügyintézőt a döntés kiegészítésére, illetve ha szükségesnek tartja, megváltoztatására. Azt tapasztaltam, hogy dolgozói kollektíva összetartóbb a vállalati szféra tipikus termelő cégeinél tapasztalható állapotnál, aminek oka valószínűleg a nagyfokú kollegialitásban keresendő, ugyanis feladataik ellátása során sokszor kell összedolgozniuk, szükségük van egymás speciális szakmai tudására, informatikai ismereteikre (pl. térkép másolatok készítése, nyilvántartásokba betekintés). Ez visszaköszön a közös ebédekben és a munkaidő utáni közös programokban. A motiválásban jelentős szerepet játszanak a szoft – tényezők, mint a munkahelyi légkör vagy a vezető elismerések.

Szakmai kérdésekben a központi utasítások a mérvadóak. A kormányhivatali ajánlások és előírások a főosztályvezető úr kezébe kerülnek legelőször, aki megteszi a szükséges lépéseket és intézkedéseket. Személyügyi feladatokat a kormányhivatal jogi és koordinációs főosztályai látják el. Jelenti ez többek között a munkavégzésre irányuló jogviszony létesítésével, fenntartásával, módosításával, megszüntetésével kapcsolatos előkészítő, lebonyolító, információs, adminisztrációs feladatokat, illetve fegyelmi, szociális és kegyeleti döntésekkel, valamint a kitüntetési, elismerési javaslatok felterjesztésével összefüggő feladatokat.

3.3. A vállalkozás emberi erőforrás gazdálkodásának jellemzői, létszám és bér gazdálkodásának jellemzői, informatikai megoldása

Miután 2013-ban bevezették a pedagógus életpályamodellt, szeretnék volna a közszférában dolgozók számára is létrehozni, ám eddig még ez nem sikerült. A közszolgálati szférában dolgozók bére kardinális kérdés, hiszen rendkívül nagy létszámú szervezet és a bérek régóta nem emelkedtek! Az ő bérük rendezése érdekében tervezik bevezetni a közszolgák életpálya modelljét. 2016. július 1-jével szeretnék megindítani a közszolgálati életpálya-modellt, ami a közalkalmazottakon túl a köztisztviselőkre és kormánytisztviselőkre egyaránt vonatkozik.¹

A jogszabályban rögzített díjazás 3 részből áll, alapilletmény: illetmény alap és egy szorzószám, ami függ a végzettségtől és a szolgálati időtől, illetménykiegészítés: alapilletmény bizonyos százaléka (közigazgatási szervenként más), illetménypótlék: pl.:

¹ Forrás: <http://hirkozpont.eu/index.php/bulvar/1440-koeszolgalmati-eletpalya-modell-2015-2016-2016-julius-1-jével-megindul-a-koeszolgalmati-eletpalya-modell> (letöltés: 2016. 05. 28.)

nyelvvizsga. A dolgozók teljesítményét fél évente értékelik, ez alapján jutalom fizethető.

Főosztály létszáma alacsonyabb, mint a földhivatali osztályé, jelenleg 11 fő, járásé 10-30. Észrevételezhető, hogy kevesen dolgoznak a földhivatali osztályokon, ám ennek a pár embernek kell elbírálnia az éves tekintetben több ezer ügyet, amely beérkezik a hivatalba. A feladatok ellátására megszabott határidő rendkívül rövid, ebből kifolyólag a dolgozók leterheltek és teljesítmény centrikusan végzik munkájukat.

Irodalomjegyzék

<http://hirkozpont.eu/index.php/bulvar/1440-koezszolgalmati-eletpalya-modell-2015-2016-2016-julius-1-jevel-megindul-a-koezszolgalmati-eletpalya-modell> (letöltés: 2016. 05. 28.)



BGE

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
ALKALMZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Horváth Szabina

**Gazdálkodási és menedzsment szak,
projektmenedzsment szakirány**

**A földforgalmi törvény hatása a földek
tulajdonjogára és a gazdálkodókra**

2016.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	2
1.1. A téma választás indoklása	2
1.2. A dolgozatban felhasznált módszertan	2
1.3. A Földforgalmi törvény rövid ismertetése	3
2. A Földforgalmi törvény hatása	6
2.1. A földek tulajdonjog szerzésének módja	6
2.2. A törvény ellentmondásai és jogi útvesztői	9
3. A törvény hatása az agrárszektorra	11
3.1. A törvény jogi és politikai hatása	11
3.2. A törvény hatása az agrárgazdaságra és a gazdálkodókra	13
3.3. Társadalmi és technológiai hatásai	15
4. Saját kutatás elemzése	18
5. Összegzés	19
Irodalomjegyzék.....	20

Ábrajegyzék

1. ábra Magyarország egyik fontos erőforrása a termőtalaj.....	5
2. ábra A törvény címszavai	8
3. ábra Az Európai Unió által kapott támogatások a mezőgazdaságban	12
4. ábra Földhasználat nagysága ezer hektárban megadva, forrás: KSH, saját szerkesztés..	14
5. ábra Fenntarthatóság- hazai anyagfelhasználás ezer tonnában, forrás: KSH, saját szerkesztés	15

1. Bevezetés

1.1. A téma választás indoklása

Témaválasztásom azért esett a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatásainak elemzésére, mivel a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán töltött gyakorlatom során betekintést nyerhettem abba, hogy a 2013. évi jogszabályváltozás mennyi módosulással járt. Még meghatározóbbá vált az ott dolgozók munkája, hisz ez által rájuk is nagyobb felelősség, illetve feladat várt.

Dolgozatomban bemutatom, hogy Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása milyen hatással volt a Földforgalmi törvényre, valamint milyen jogszabályoknak kellett megfelelnie. A tanulmányban bemutatom a Földforgalmi törvényt, továbbá részletezem, hogy mi szükséges a tulajdonjog szerzéséhez.

Fontos pontokként emelném ki azokat, amelyek a jogszabály hatásait vizsgálják, hisz sarkalatos kérdés, hogy mennyire tudott beépülni a gazdasági – társadalmi életbe.

A dolgozatommal kitűzött céloom a földtörvény lényegre törő ismertetése mellett, annak ellentmondásai által a jogi szabályozás hiányosságaira történő figyelemfelhívás. A záró dolgozat következő fejezetében a PEST analízis felhasználásával alátámasztom a jogszabály életképességét, illetve a törvényben foglaltak gyakorlati vetületét a hazai gazdasági-, jogi- és politikai és nem utolsósorban, a társadalmi-technikai környezetben. A harmadik fejezet egyértelműen a földtörvény adaptálását hivatott szemléltetni a 2013. évi hatályba lépésétől az ezidáig rendelkezésre álló adatok alapján. Számos esetben az idősoros statisztikai adatok felhasználásánál trendet elemeztem a szemléltetés céljából. A mondanivalóm alátámasztásához és a könnyebb megértés céljából diagramokkal és ábrákkal színesítem a munkámat.

1.2. A dolgozatban felhasznált módszertan

Dolgozatom során a tanulmányaim által megismert PEST elemzést használtam fel, melynek segítségével négy dimenzió mentén vizsgáltam az adott témakört. Az angol mozaikszó összetevői: Political (politikai), Economic (gazdasági), Socio-cultural (társadalmi) és Technological (technológiai) környezetet jelölnek. Az analízis a hosszabb távú környezeti tendenciákat vizsgálja, mely segítségével kiemelhetővé

válnak azok a fontosabb tényezők, amelyek befolyásolják a stratégiai döntéseket. Alkalmaztam statisztikai mutatószámokat is, melyekkel igyekeztem alátámasztani az állításaimat a tanulmány során. Saját kutatást végeztem, mely egy interjút takar a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának földhivatali szakügyintézőjével. A kérdéssorban választ kaptam arra, hogy miért lett szükséges egy új földtörvény, mik a céljai, milyen ügymeneten mennek végig a szerződések, illetve milyen új eljárásokkal kellett szembesülniük a hivatali munkatársainak. A kutatómunkámhoz felhasználtam online elérhető forrásokat, mint például a HRportál- humánerőforrásai foglalkozó, az agrárgazdasági témába vágó cikkeit a földtörvény aktuális rendelkezéseinek a társadalmi- gazdasági vetületében. Birtokrendezési ismereteimet a geodézia, földmérés tudományában elismert Dr. Mizsei Nyiri Judit által szerkesztett, 2010. évben megjelent "Birtokrendezési és tervezési ismeretek" című kiadványa segítette.

A dolgozatommal kitűzött céloom a földtörvény lényegre törő ismertetése mellett, annak ellentmondásai által a jogi szabályozás hiányosságaira történő figyelemfelhívás a dolgozat második egységében. A záró dolgozat harmadik fejezetében a Pest analízis felhasználásával alátámasztom a jogszabály életképességét, illetve a törvényben foglaltak gyakorlati vetületét a hazai gazdasági-, jogi- és politikai és nem utolsósorban a társadalmi-technikai környezetben. A harmadik fejezet egyértelműen a földtörvény adaptálását hivatott szemléltetni a 2013. évi hatályba lépésétől az ezidáig rendelkezésre álló adatok alapján. Számos esetben az idősoros statisztikai adatok felhasználásánál trendet elemeztem a szemléltetés céljából. A mondanivalóm alátámasztásához és a könnyebb megértés céljából diagramokkal és ábrákkal színesítem a munkámat.

1.3. A Földforgalmi törvény rövid ismertetése

A rendszerváltást követően a földek 69%-a állami tulajdonban, 30%-a pedig mezőgazdasági termelősövetkezetek tulajdonában volt, s ezt kétszektörúságnak nevezték. A földpiac megnyílásával a magánszemélyek korlátlan mértékben szerezhettek ingatlantulajdont. Akkoriban a privatizációs, kompenzációs folyamatok segítségével igyekeztek felszámolni a tulajdonosi rendszert. Létrehozták a kárpótlási törvényeket: *„Ez a megoldás, mivel nem párosult a kárpótoltakat védő garanciális szabályokkal oda vezetett, hogy a föld spekulánsok bagatell értéken megszerezték a*

termőföldtulajdon jelentős részét. Korlátlanul bárki, bárhol, bármilyen művelési ágú földre licitálhatott és a könnyedén felvásárolt kárpótlási jegyekkel tekintélyes ingatlanvagyonhoz juthatott.”¹

A kárpótlás másik nagy problémája a földkoncentrációval párhuzamosan éppen az azzal ellentétes folyamat volt. A kárpótlás címén tulajdonukba kerülő erdők azonban annyira kicsi területet jelentettek, hogy a kellő szakértelemmel rendelkező gazdálkodó számára is lehetetlenné tették a tartamos erdőgazdálkodást. Ezzel párhuzamosan kezdődött a termelősövetkezeti részarány tulajdon nevesítése és kiadása. Ezen folyamatok eredményeképp a termőföld árak növekedtek. A fent ismertetett lépések vezettek a régi földtörvény megalkotásához. Az 1994. évi LV. termőföldről szóló törvény határozta meg a termőföldek forgalmát. Legjelentősebb rendelkezése a birtokmaximalizálás és a személyek, mint tulajdonosok közötti különbségtétel megteremtése volt.

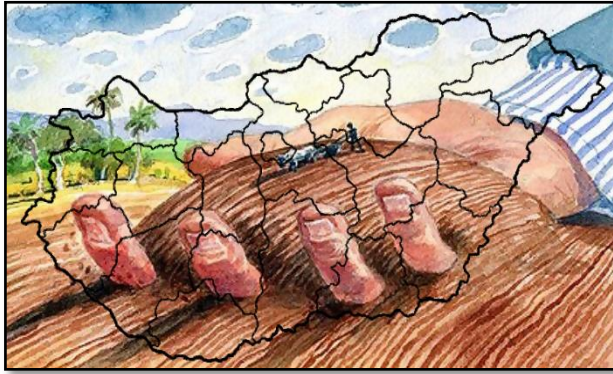
Ugyan országunk már az 1990-es évek elején megkezdte az első lépéseket ahhoz, hogy tagja lehessen az Európai Uniónak, a csatlakozási szerződés aláírására csak 2003-ban került sor.

Magyarország 2004. május 1. napján lett az Európai Unió tagja, mely a Földtörvény szempontjából is fontos lépést jelentett. A Csatlakozási Okmány biztosított hét + három év földmoratóriumot, azaz átmeneti időszakot. Ez lehetőséget teremtett az országnak arra, hogy ez idő alatt a tőkeáramlás szabadságát korlátozva, jogszerűen kizárja a tagállami állampolgárok és tagállami székhelyű jogi személyek tulajdonszerzését a mezőgazdasági földterületeken. Az évek leteltével azonban, tehát 2014. április 30.-át követően, az országnak meg kellett szüntetnie az eltérő törvényi vonatkozásokat, mivel azok nem ütközhetek a diszkrimináció-tilalmába, meg kell felelniük a letelepedés szabadságára és a tőke szabad áramlására vonatkozó uniós joganyagnak.² Az új törvény céljai:

- csak természetes földművelő személyek szerezhessenek földet,
- összhang az EU-s szabályozással,
- a termőföld nemzeti hatáskörben tartása,
- a bel- és külföldi spekulánsok kiszűrése,

¹ Forrás: Jogi tanulmányok 2014, 38. oldal, Kocsis Gabriella: A termőföldre vonatkozó törvényi változások hatásainak vizsgálata az erdőkre, mint különös termőföldekre (letöltve: 2016. április 17.)

² Forrás: Jogi tanulmányok 2014, 29. oldal, Holló Klaudia: Gondolatok a Földforgalmi törvényről (letöltve: 2016. április 17.)



1. ábra Magyarország egyik fontos erőforrása a termőtalaj

2013. június 30-án jelent meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény. A föld egy nagyon fontos erőforrásunk ezért a Magyar Kormány kulcsfontosságú törvénnyel kívánta szabályozni, hogy kik és milyen feltételekkel juthatnak termőföldre országunkban (1. ábra).³

Tartalmazza a termőföld, mint természeti erőforrás védelméhez, fenntartásához és megőrzéséhez szükséges korlátokat és feltételeket.

Az új törvény szabályozza a:

- a földszerzésig vezető folyamatot anyagi, és eljárásjogi kérdéseit,
- a szerzőképesség körét és tartalmát,
- a különböző elővásárlási és az elő haszonbérleti jogok sorrendiségét.

A jogszabály arra is kitér, hogy ki és mennyi földet szerezhethet meg. Földtulajdont csak természetes személyek szerezhethetnek, továbbá szerzési jogosultsága annak van, aki földművesnek minősülő természetes személy. Így a törvény alapján fontos fogalomává vált, hogy ki is minősül földművesnek. *„Földműves a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet főfoglalkozásként, élethivatásszerűen, vagy mellékfoglalkozásként folytat, és legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat.”*⁴

Lényeges változtatást jelent még a földszerzési-, és a birtokmaximum is.

A földszerzési maximum annyit tesz, hogy a földműves a föld tulajdonjogát legfeljebb 300 hektár mértékig szerezhetheti meg a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő

³ Forrás: dr. Papp Bálint: A földforgalmi törvény háttere és elvei (letöltés: 2016. április 10.)

⁴ Forrás: <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9nyr%C5%91> (letöltés: 2016. május 15.)

területekkel összesen. Ez bizonyos esetekben túlléphető, ennek első feltétele az, hogy a tulajdont szerző személynek 2014. május 1. napján legyen saját tulajdonú földterülete. Ha ezt a területet kisajátítják, akkor a kártalanítási összegből vásárolt földterületre nem vonatkozik korlátozás. Ez abban az esetben is fennáll, ha a föld közös tulajdonjogát kívánják megszüntetni. A közös tulajdon megszüntetésének különböző módjai ismertek. Ezek közé tartozik a természetbeni megosztás, az egyik fél általi megvásárlás, közös értékesítés lehetősége. A törvény a földszerzési maximum meghaladására annak a félnek ad lehetőséget, aki a közös tulajdon megszüntetése során földterületet szerez, tehát az ellenértékből vásárolt földterületre továbbra is vonatkoznak a korlátok. A földszerzési maximum túllépésére lehetőséget adó harmadik speciális esetkör pedig az, amikor a földön fennálló házastársi vagyontöredék megszüntetése során kerül valamelyik félnek a tulajdonába a földterület.

A birtokmaximum szerint a földműves, illetve a mezőgazdasági termelőszervezet legfeljebb 1200 hektár mennyiségig szerezheti meg. Ehhez képest, aki állattartó telepet üzemeltet, illetőleg szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállításával foglalkozik 1800 hektár birtokmaximumra jogosult (kedvezményes birtokmaximum). A birtokmaximum 1800 hektár területnagyság mértékig állhat fenn mezőgazdasági termelőszervezet esetén akkor is, ha a tag tagsági viszonya legalább egy éve fennáll és a tag tulajdonában levő termőföld használatára jogosult.⁵

2. A Földforgalmi törvény hatása

2.1. A földek tulajdonjog szerzésének módja

Az új földtörvény a föld eladási folyamatán is változtatott. A tulajdonos változás sokfélesége miatt szükségessé váltak bizonyos pontosítások, hogy a tulajdonszerzési korlátozások szemszögéből mi is tekintendő tulajdonszerzésnek.

A Földforgalmi törvény alapján a föld tulajdonjogát nem szerezheti meg külföldi természetes személy, külföldi állam, vagy annak szerve, valamint a jogi személyek. A jogszabály szerint belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár is abban az esetben szerezheti meg, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerzési kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Ahogy már

⁵ Forrás: <http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91> (letöltés: 2016. május 15.)

említettem bevezették többek közt a földműves fogalmát is, hogy az elővásárlási jogok rendszerével az ő földszerzésüket támogassák.⁶

Legfontosabb feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. További feltétele, hogy a szerző fél nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A tulajdonjog szerzésének főbb formái:

- csere: akkor alkalmazandó, ha a szerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget
- ajándékozás: ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni
- öröklés: a törvényes örökléssel történő tulajdonszerzést a földforgalmi törvény nem gátolja, azonban a végrendelettel történő tulajdonszerzéshez már hatósági jóváhagyás szükséges
- elbirtoklás: egy olyan tulajdonszerzési mód, amelyet a jogszabály megenged, az elbirtokló a törvény szabálya alapján szerzi meg a tulajdonjogot, amellyel egy időben a korábbi tulajdonos gyakorlatilag elveszti azt, mivel az ingatlant nem birtokolta, általában csak olyan földet lehet elbirtokolni, amelyet valaki örökölt, viszont nem foglalkozik vele, esetleg tulajdonosa huzamosabb ideig külföldön tartózkodik, és ingatlanját sorsára hagyja
- adásvétel: eladás esetén továbbra is figyelmet kell szentelni az elővásárlás bonyolult rendszerére, elsősorban most is az állam jogosult az elővásárlásra (2. ábra)

⁶ Forrás: http://ingatlanjogblog.blog.hu/2014/02/08/a_termofold_megszerzesenek_uj_szabalyai (letöltés: 2016. május 13.)

Az elővásárlási jog a Polgári Törvénykönyv (PTK) értelmében azt jelenti, hogy akit ilyen jog illet, amennyiben az ingatlant a tulajdonos el kívánja adni, ebben az esetben a jogosultsággal élve megveheti az ingatlant. A PTK szabályozza az elővásárlási jogot, ennek értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat elővásárlási, előbérleti, valamint előhaszónbérleti jog illet meg. Érzékelhető, hogy a termőföldről szóló törvény elővásárlási jogrendszere igen csak bonyolult és nehezen áttekinthető, célja azonban pozitív, hisz a családi gazdaságok birtokkoncentrációját, birtoknövelésének lehetőségeit kívánja elősegíteni.

A szigorításhoz tartozik az is, hogy a jövőben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést jóvá kell hagynia a mezőgazdasági igazgatási szervnek, valamint a jogügyletek írásba foglalására csak olyan papír alapú okmány használható, amely meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik, ez az adásvételi szerződés.⁷

Az adásvételi szerződések lebonyolításának folyamata innen veszi igazán kezdetét. A



2. ábra A törvény címszavai

tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt szerződést az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján kifüggesztéssel kell közölni. Célja, hogy az elővásárlásra jogosultakkal is közölve legyen.

A kitétel első napjától számítva 60

napjuk van arra, hogy jelezzék, élni kívánnak-e ezen jogukkal vagy sem. Ezt az adásvételi szerződésre elfogadó vagy lemondó jognyilatkozattal tehetik meg.

Ha a szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, akkor a jegyző köteles 8 napon belül az eredeti adásvételi szerződést a jognyilatkozattal együtt elküldeni az eladó részére.

Amennyiben szükség van a jóváhagyásra az igazgatási szerv részéről (Földhivatal), akkor az illetékes önkormányzat jegyzője útján kerül megküldésre az adásvételi szerződés 4 eredeti példánya, az elővásárlói jognyilatkozat és a többi szükséges ügyirat. A Hivatal hoz döntést a szerződés jóváhagyásáról vagy elutasításáról. A Földhivatalhoz bekerült ügyiratok első körü vizsgálata során, amennyiben minden

⁷ Forrás: http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_FFI3/ch01s04.html (letöltés: 2016. május 13.)

dokumentum megfelelő, elküldik a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szervének (Kamara) részére támogató vagy nem támogató állásfoglalásra. Amennyiben nem minden irat tesz eleget az előírásoknak, akkor hiánypótlásra szólíthatják fel az eljáró ügyvédet vagy a felelős önkormányzatot (Például: hegyközségi igazolás hiánya).

A Kamarának 15 napja van a döntésre, s abban az esetben, ha az állásfoglalás támogató a Földhivatal a jóváhagyó határozattal, a 4 eredeti példányú szerződést, közülük kettőt jóváhagyó záradékkal ellátva megküldi az ügyvéd részére, majd ő továbbítja az eladónak, illetve a vevőnek.

2.2. A törvény ellentmondásai és jogi útvesztői

Már a korábbiakban is említettem, hogy az új mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényt több ízben átírták, ám ez nem tetszett a képviselőknek, mert elsősorban a tőkés társaságokat támogatja, azok lehetőségeit bővíti.

Az átírt jogszabály nehezen értelmezhető és logikátlan rendelkezéseket is tartalmaz. Számos helyen található a törvényben olyan rendelkezés, aminek alkalmazása nem egyértelmű, ezért van fontos szerepe a bírói döntésekben megjelenő jogértelmezéseknek. Horváth Gábor azt mondta, hogy: *„A jogszabály ellentmondásai azt jelentik, hogy van jog, de még sincs. Az már "apróság", hogy nem mondja meg, hány állat tartásával minősül valaki állattartónak.”*

Ilyen problémás rendelkezés az is, hogy a törvény 19. (5) bekezdésében a mezőgazdasági üzemközpontoz tartozás, nincs pontos törvényi meghatározáshoz kötve, hogy kinek a részéről kell annak fennállnia. Valamint ezzel kapcsolatban az a kérdés is felmerül, hogy akkor valósul meg az egybefoglalt vételáron történő eladás, ha azon a területen vannak a földek, ahol a mezőgazdasági üzemközpont van, vagy ahhoz 20 km-es körzetben. Ebből is látható, hogy a nyelvtani értelmezés szerint az eladó oldaláról kell figyelembe venni, ám ennek ellenére a törvény nem határozza meg pontosan az üzemközpontoz tartozást. A jogszabály egyik fontos kérdése az elővásárlási jog, melynek nagyon bonyolult rendszere van. Ilyen az is, hogy a földműves tulajdonostárs elővásárlási jogára csak akkor lehet hivatkozni, ha az eladó egy harmadik féllel köt szerződést, és a tulajdonostárs arra jelentkezik. Azonban mivel eléggé érthetetlen az a jogalkotói szándék, hogyha a földműves, tulajdonostársként szerződést köt, mint vevő, akkor

nem illet meg elővásárlási jog ezen a jogcímen, de ha a kifüggesztés alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor már megilleti, ezért van egy olyan bírói értelmezés mely alapján a vevői pozícióban lévő földműves tulajdonostársat is elővásárlási jog illet meg.

Kérdéses még az is, hogy ha van elfogadó nyilatkozat, de a jegyző nem tesz eleget a törvényben foglalt kötelezettségeinek (Földforgalmi törvény 21. (4), akkor úgy kell tenni, mintha jogát nem gyakorolta volna, és emiatt a kamarát jegyzék nélkül kell megkeresni, de a 23. § (2) bekezdése viszont az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértéséről beszél. Ebben az esetben azonban a szerződést meg kellene tagadni, s felmerül a kérdés, hogy ilyenkor mi a teendő.⁸ Innen is érzékelhető, hogy nem minden esetben ad egyértelmű rendelkezéseket a törvény és ez valószínűleg többek munkáját is megnehezíti, ám ezért fontosak a bírói döntésekben megjelenő jogértelmezések is.

Több esetben érkezett civil megkeresés Szabó Máté ombudsman hivatalához a földtörvény elfogadásának körülményével kapcsolatban, illetve tartalmi kifogással éltek a földtörvény alaptörvénytől való eltéréseivel kapcsolatban.

A tulajdon és a használat szétválása akkor hat hátrányosan az agrártermelésre, akkor okoz birtokpolitikai feszültségeket, ha az agrártermelők nem, vagy csak jelentős nehézségek árán juthatnak hozzá a termeléshez szükséges földalaphoz, akár a földhasználat mennyisége, akár a földhasználat időtartama miatt. Tehát a gépek megtérülésének alkalmazkodnia kell a bérleti viszonyban lévő időtartamhoz. Egyébként nem éri meg beruházni.⁹

Gyakorlati példa: egy traktor telitankolása 200- 300 ezer forintba is kerülhet, nem beszélve az adalékanyagokról. Egy 20 millió forintos termelő berendezés megvásárlásához 6 millió forint önerő áll rendelkezésre, 5 éves futamidőre, 11,3 %-os THM mellett havi 304.000 Ft plusz bevételt kell kitermelnie a gépnek, hogy a felé támasztott elvárásokat teljesítse. Vagyis fontos a hosszú távú elköteleződés mind a gazdák, mind a kormányzat és nem utolsósorban a pénzügyi szolgáltatók részéről is.¹⁰

⁸ Forrás: http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300122.TV (letöltés: 2016. május 27.)

⁹ Forrás: <http://www.ajbh.hu/kozlemenyek/-/content/10180/10/az-ombudsman-a-szeleskoru-allampolgari-es-politikai-erdeklodes-hatasara-vizsgalja-a-foldtorvenyt;jsessionid=815439CF357DEAB421F4C698D88067E7> (letöltve: 2016. május 23.)

¹⁰ Forrás: <http://agrarium7.hu/cikkek/540-divat-vagy-gazdasagi-kenyszer> (letöltve: 2016. május 23.)

A közgazdasági szempontokat kikerülve, a termőföldet, mint termelési tényezőt a földtörvény önállóan kezeli, a tőke javak, a vállalkozói képességek és a munka nem kerül a jogszabályban szabályozásra. Pedig modellszinten és a vállalati szférában is megkerülhetetlen ezek bevonása a termelés érdekében, egyetlen konzervüzem sem képes munkaerő nélkül a megrendeléseit teljesíteni, illetve bizonyos mennyiségű idegenforrás bevonása segíti a tőkeáttétet, tehát a vállalat talpon maradását.¹¹

3. A törvény hatása az agrárszektorra

3.1. A törvény jogi és politikai hatása

Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása bizonyos jogi kereteket is meghatározott. A közös agrárpolitika rendelkezéseitől eltérően a mezőgazdasági termőföldek tulajdoni kérdéseit nem szabályozzák másodlagos uniós jogi irányelvek. Az Európai Unió Bíróságának gyakorlata alakítja ki ezeket, melyek közül a legfontosabbak a diszkrimináció tilalma, a tőke szabad mozgása és a letelepedés szabadsága. Az új szabályozásnak tehát meg kellett felelnie bizonyos kritériumoknak. A szerződési feltételek visszássága több módosító indítványban visszaköszön, mint például a fideszes Györffy Balázs kifogása. Ez szerint egy földterület bérbeadója a szerződés megkötése után két évvel emelhetne volna a bérleti díjat. A módosítvány indítványozása a hosszabb távú elkötelezettség felé mutat abban a tekintetben, hogy a kormányzati álláspont egy erős agrár-ipari szektort tart kívánatosnak a hazai beszállítói láncok fejlesztése mellett. Ennek a hátterét az évszázados agrár-feldolgozó- és élelmiszeripari szektor évszázados múltja nyújtja, illetve a természetföldrajzi adottságok hazánk mikroklímájával kiegészülve.

Kapronczai István, az Agrárgazdasági Kutató Intézet (AKI) főigazgatója az MTI-nek beszélt az új földforgalmi törvényről. Elmondta, hogy az újonnan hatályba lépő törvénynek vannak pozitív és negatív hozadékai is.

Konstruktív jellegűek elsősorban a társadalmiak, tehát itt lehet említeni a vidéki családi közösségek termelési közösségként való megszervezését, a helyi vállalkozások gyarapodását, a közepes méretű agrárüzemek számának növekedését, a

¹¹ Forrás: <http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (letöltve: 2016. május 23.)

regionális élelmiszergazdaság bővülését, valamint a földforgalom és földhasználat spekulatív elemeinek korlátozását.

Hátrányai főként gazdasági fajtájúak, ilyen például egyebek mellett az állatállomány esetleges csökkenését, a foglalkoztatás mérséklődését, az esetleges vagyronvesztést, továbbá a mindezek miatt jelentkező esetleges ágazati, gazdasági teljesítmény visszaesését.¹²

A magyar mezőgazdaság az elmúlt két-három évtizedben nem volt ilyen jó gazdasági helyzetben és ennek okai közt lehet említeni az uniós támogatási rendszert. Ezt adatokkal is alá lehet támasztani, ugyanis a mezőgazdasági



3. ábra Az Európai Unió által kapott támogatások a mezőgazdaságban

vállalkozások adózás előtti eredménye 2011-ben 137,9 milliárd forintot tett ki, míg 2012-

ben már meghaladta a 150 milliárd forintot is. Nem utolsósorban említhető az is, hogy Magyarország mezőgazdasága jóval több támogatást kap az uniós tagság létrejöttét követően. (3. ábra)

A Kormány 2015. 09. 21-én kormányhatározatban döntött az állami tulajdonú földterületek földművesek számára történő értékesítéséről. Ez két eljárási típus alapján megy végbe, az egyik az a 3 ha alatti földrészeket nyilvános pályázatás illetve árverés mellőzésével való árusítása, a másik a 3 ha feletti földrészek, amelyeket árverés útján kívánnak eladni. Ez az úgynevezett „Földet a gazdáknak” program. Ezen tervezet több politikai vitát is szült, ugyanis többen úgy vélekedtek, hogy bizonyos szabályai ellentétesek az alaptörvénnyel, valamint ezzel nem támogatják megfelelően a gazdákat. Úgy gondolták, hogy nem kormányhatározatot, hanem törvényt kellett volna alkotni erre vonatkozólag. Mára azonban már elérkezett a harmadik ütemhez melynek során újabb 60.000 hektárnyi földet szeretnének elárverezni. Elsődleges célja az volt, hogy a kis- és közepes családi gazdaságok is földhöz jussanak. Sikerességét alátámasztja, hogy öt évvel ezelőtt 250, mára azonban csak 130 a nagybirtokok száma.¹³

¹² Forrás: <http://www.agraragazat.hu/hir/foldtorveny-uj-szabalyozas-hatasa-agrarpolitikara> (letöltés: 2016. április 13.)

¹³ Forrás: <http://www.agrotrend.hu/piac/agrarpenezek/valtozatlanok-a-feltetelek-a-foldarveresek-harmadik-utemeben> (letöltés: 2016. május 26.)

2013-as adatok szerint az 1200 hektár feletti területtel rendelkező gazdaságok száma 518 volt, ami az összes, a magyar mezőgazdaságban működő gazdaságok egység számának 0,1%-a. Viszont ezek a gazdaságok használják a mezőgazdasági terület negyedét és tartják a tehénállomány 44%-át.

A mezőgazdaságban nemzetstratégiai érdekek és szempontok is érvényesülnek. Ennek megfelelően a birtokpolitikában többrétegű prioritás él, miszerint egyszerre kell érvényesíteni a mikro- és makro célokat, mint például a versenyképesség, emellett szempont volt a földtörvényről szóló politikai csatározásokban a kulturális-, természetvédelmi sokszínűség, továbbá a szociális- és élelmiszerbiztonsági helyzetkép javítása egyaránt.¹⁴

3.2. A törvény hatása az agrárgazdaságra és a gazdálkodókra

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara adatai szerint 2014-ben a magyar mezőgazdaság kibocsátása bővült a leggyorsabban az Európai Unióban. A növénytermesztés kibocsátása mintegy 3,4 %-kal, az állattenyésztés pedig 2013-hoz viszonyítva 5,7 %-kal bővült. A kibocsátás volumene összességében 9,6 %-kal nőtt egy év alatt. A mezőgazdaságban megtermelt új érték előállítását mérő mutató, a bruttó hozzáadott érték volumene 21,3 %-kal nőtt. Az adatokból állítható, hogy a magyar mezőgazdaság évről-évre jobban teljesít.

Fazekas Sándor a F fiatal Gazdák Magyarországi Szövetségének fórumán elmondta: *„Úgy kell átalakítani a magyar mezőgazdaság szerkezetét, hogy minél több családi gazdaság és minél kevesebb nagybirtok legyen. ... Az elmúlt években ebbe az irányba jelentős lépések történtek.”*¹⁵ Példaként itt említhető meg a földet a gazdáknak program.

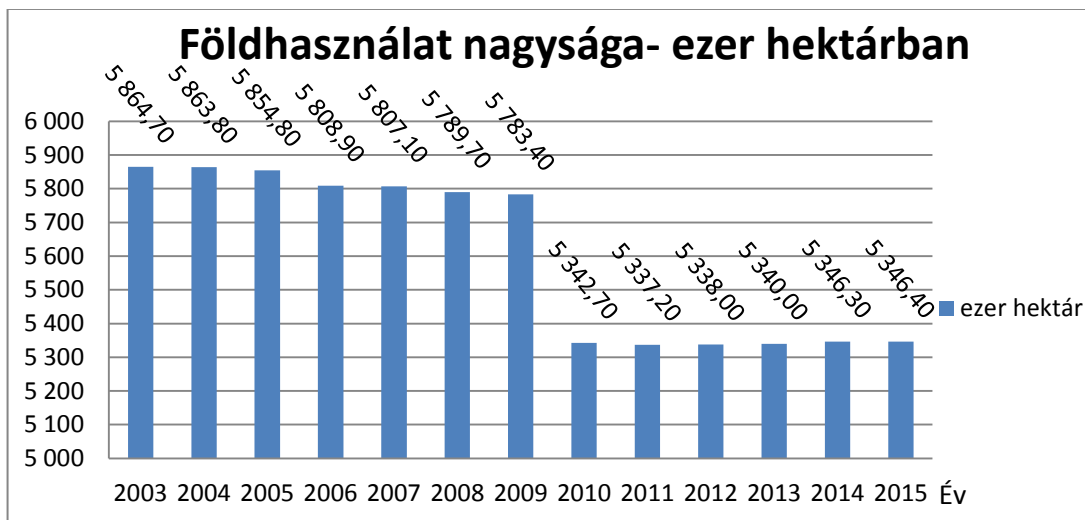
Fazekas Úr nyilatkozatával összhangban a hazai mezőgazdasági ágazat torzult kissé az uniós irányvonalat figyelembe véve, ahol ugyanis a paraszti gazdálkodás és a helyi termék favorizálása a divat. A hazai agrárgazdasági trendeket jól tükrözi a Központi Statisztikai Hivatal Gyorstájékoztatója a mezőgazdaságról, amelyben egyértelműen alátámasztja a statisztika, hogy a mezőgazdasági kibocsátás 2015-ben a 2014. évi bázishoz képest csökkent. Ezt azonban a növekvő felvásárlói árak kompenzálták a

¹⁴ Forrás: <http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (letöltve: 2016. május 23.)

¹⁵ Forrás: <http://www.nak.hu/hu/mezogazdasag/2881-a-magyar-mezogazdasag-kibocsatasa-bovult-legnagyobb-mertekben-taval-y-az-eu-ban> (letöltve: 2016. április 13.)

piacon. A kereslet-kínálat mechanizmusának a hatása a piaci szereplőknél csapódik le. A földtörvényi prioritások a "belföldi magánszemélyt" kívánják a megtermelt többletjövedelemmel "megjutalmazni", amely a "mezőgazdaság és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válását" is eredményezi egyúttal. Az Országgyűlés jóváhagyásával megfogalmazott célok a törvény intézkedéseinek keretét adnak, egyúttal az előbbieket alapján közvetetten a falvak jövedelemtermelő képességét biztosítják.¹⁶

4. ábra Földhasználat nagysága ezer hektárban megadva, forrás: KSH, saját szerkesztés



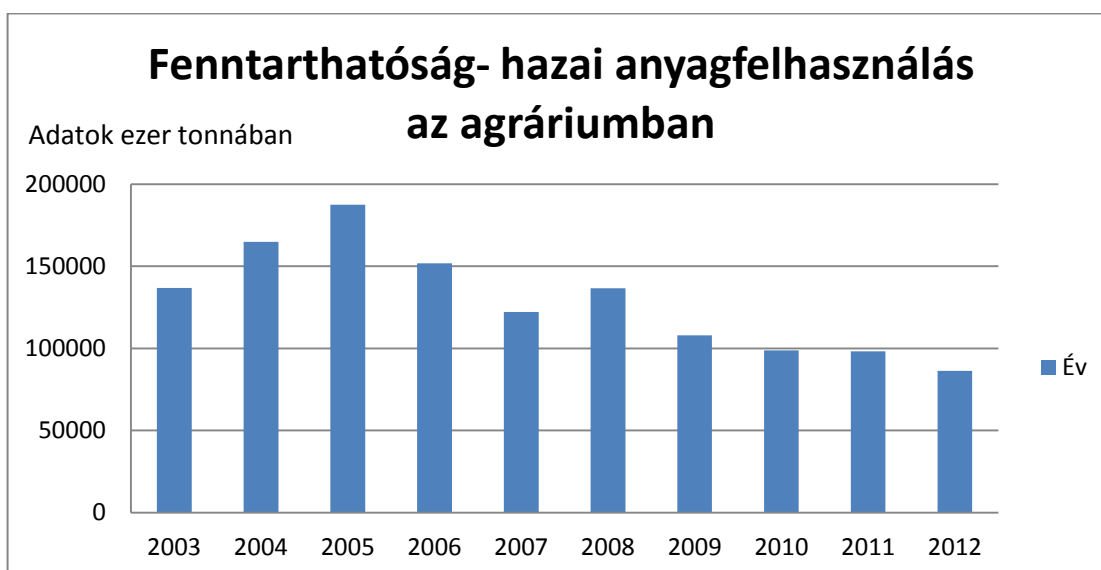
Az előbbi bekezdésben említett kibocsátási adattal összhangban megállapítom, hogy¹⁷ a bázisnak tekintett 2003. évi mezőgazdasági terület¹⁸ nagysága ezer hektárban 5.864,7 volt, addigra ez az adat 2015-ben 5.346,7 ezer hektár, ami az ország területének 57,5 %-át teszi ki (4. ábra). Tehát a hasonló kibocsátási adatok elérése évről-évre csakis a művelési technológia fejlesztésével és a művelés alá vont földterületek hatékonyabb kihasználásával lehetséges a meglátásom és az idősoros adatok alapján. Ehhez kapcsolódó intézkedések a kormányzat részéről a sertéshús áfájának csökkentése 27 %-ról 5 %-ra, illetve a lifelong learning programok (aranykalászos gazdatanfolyam, népfőiskolák) a mezőgazdasági holtidőszakokban. A humán erőforrás kvalifikációja számos esetben kárpótolta a mezőgazdasági üzemeket az időjárásviszontagságokkal szemben.

¹⁶ Forrás:

<http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2Fwww.ksh.hu%2Fgyorstajekoztatok%2F%23%2Fhu%2Fdocument%2Fmgt15&h=qAQGzWWV3> (letöltve: 2016. április 13.)

¹⁷ Forrás: http://www.ksh.hu/interaktiv/mszr_volumen/index.html (letöltve: 2016. május 20.)

¹⁸ Forrás: A mezőgazdasági terület ezen területek nagyságát mutatja abszolút értékben és arányát az ország területéhez viszonyítva. A mezőgazdasági terület a szántó, konyhakert, gyümölcsös, szőlő, gyepek művelési ágú területek összessége.



Beszélő adat a mezőgazdaság tekintetében a hazai anyagfelhasználás alakulása, amely a Központi Statisztikai Hivatal olvasatában a nemzetgazdaságba bekerülő összes anyag (felhasznált hazai kitermelés és import) és az exportált anyagok különbségével egyenlő. Ezer tonnában megadva ez az érték 2003. évben 136.755 volt, 2013. évre jelentősen zsugorodott az érték (86.264 ezer tonna) (5. ábra). A tendenciát értékelve a helyzet aggasztó, másfelől az európai érték- és jogrendbe beilleszkedő schengeni normatíva a vámmentesség és a büntetővámok eltörlésével élénkítette a szabadkereskedelmet. A fenntarthatóságot, mint fogalmat a földtörvény közvetve érinti abban a viszonylatban, hogy prioritásként említi a fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételeinek előtérbe kerülését. A termelés természeti feltételeinek és a kultúrtáj védelmének szempontjai az organikus élelmiszerek mellett történő voksolást is jelenti, mindazonáltal a hálózatosítást is segíti. A beszállítói láncok fejlődése hazai alapanyag-felhasználással éppen ezt erölteti a törvényben megfogalmazott földforgalmi rendelkezésekkel karöltve.¹⁹

3.3. Társadalmi és technológiai hatásai

A turbulensen fejlődő technológiai környezetünk a hivatali ügyintézés terén is érezteti hatását, jelenti ez az e-közigazgatási rendszerfejlődést az ügyfélkapus regisztrációval kiegészülve, illetve a hivatali munka elektronikus platformra vitelét egyaránt. A fejlett adatbázis-technológiák a földmérők és az ügyintézők munkáját nagyban támogatják abban, hogy a földrészletek adataival a tervezést megkönnyítik. Az európai integráció

¹⁹ Forrás: http://www.ksh.hu/thm/3/indi3_3_1.html (letöltve: 2016. május 5.)

nagyban hozzájárult a hivatali infrastruktúra, mint például a géppark és hálózati eszközök bővítéséhez, amelyhez a kormányzati IT-szakemberek fejlett adatbázis-technológiát kapcsoltak. Az amerikai Oracle szoftvercég licenszelt rendszer a teljes földhivatali munkát lefedi, az ott folyó tevékenységek struktúráját követi: ügyiratkezelés, ingatlan nyilvántartás, térképkezelés. Az informatikai hálózat négy szintes, a különböző felhasználói körökhöz különböző jogköröket társít. Az interneten keresztül történő adatlekérés a laikus érdeklődő igényeit elégíti ki, míg a regisztrált fizetős felhasználók bővített lehetőségekkel állnak szemben. Ehhez a réteghez tartoznak a közjegyzők, bankok, önkormányzatok, akik a napi ügyes-bajos birtokrendezési- és tulajdonszerzési ügyleteiket követik itt nyomon. A belső felhasználók alatt a földhivatali- és a minisztériumi alkalmazottakat értjük, akik operatíván foglalkoznak a földszerzési ügyletekkel és a hozzá tartozó adminisztratív feladatokkal. És mindezt felügyelik a külsős rendszerüzemeltető szakemberek. A digitális fotogrammetria a jobb és pontosabb helymeghatározást teszi lehetővé a navigációs és GPS-alapú technológiákra támaszkodva a birtokrendezés terén, amely a földtörvényi változtatások miatt megszorodott adminisztratív terheket jelentős mértékben csökkenti. A technológia révén a fotók a modern algoritmusoknak köszönhetően automatikusan kiértékelhetők, amely a geometriai- és felszín- borítottsági adatokat szolgálja a birtokrendezéshez, többek között az adás-vételhez is. A lézerszkennelés, akár a digitális fotogrammetria, a felszín geometriailag igen pontos és részletes felmérésére szolgál. Ennek során „pár perc alatt több millió pontot igen nagy pontossággal mér, az így létrejött pontfelhők kirajzolják a felszínét”.²⁰ A központi adatbázisba történő adatmentés és az onnét való adatigénylés napi rendszerességgel történik. Így létrejött tudásbázis és adatszolgáltatási rendszer a vitás tulajdonosi körrel rendelkező földtulajdon sorsában is közrejátszik, a családi gazdálkodók preferálása végett a bevezetett 300 hektáros földszerzési maximum digitális ellenőrzése is ezen a szisztémán keresztül működik. A földrajzi Információs rendszerek (GIS) alkalmasak minden tervezési és vezetési folyamat modellezésére, mint például a döntés-előkészítés. Továbbá képes a különböző szakmai szervezetek- és intézmények adatainak integrált kezelésére, ami a törvény 11. cikkelye által megfogalmazott „a földhasználati jogosultság megszerzése, illetve annak tilalma, és a megengedett mértéke” vonatkozásában kerül gyakorlati alkalmazásba. Például az erdőbirtokosságok

²⁰ Forrás: Mizseiné Dr. Nyíri Judit: Birtoktervezési és rendezési ismeretek 19., Az információtechnológia (IT) alkalmazása a birtokrendezésben (2010), Nyugat-magyarországi Egyetem

esetében a vitás kérdések rendezésében szerepet játszik a 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról. Gyakorlati példa erre: erdőbirtokossági tulajdonközösségnek nyolc természetes személy a tagja, földterület vásárlási szándékuk van, amelynek mértékében és a megszerezni kívánt „mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld” művelési ágának megfelelő újratelepítési kötelezettségben nem értenek egyet.²¹ A hatályos vonatkozó jogszabály alapján “minden esetben egyetlen erdőgazdálkodó van, aki az engedélyeztetési eljárásokat lefolytathatja a szakirányítóval. A tulajdonosoknak ebbe beleszólása nem lehet, mivel az erdőtörvény az erdőgazdálkodókra és a szakirányítókra vonatkozik. Az erdőgazdálkodó megválasztásához, elég az erdőtulajdonosok 2/3-ados többsége. A szabályt az erdőtörvényben és a kiegészítésekben, illetve a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályban lehet megtalálni.” Számos emberben hibás kép él még a vidéki életről, illetve az agrárium helyzetéről. Az ágazat is küzd a munkaerőhiánnyal, a leginkább a képzett humán erőforrás hiányzik a szektorban. Dr. Mikula Lajos (Fiatal Gazdák Magyarországi Szövetsége) megítélése szerint „jelentkezők persze vannak az állásokra, de a rostán 70-ből mondjuk, két ember jut el addig, hogy egyáltalán meghallgassák. A képzésből hiányzik a gyakorlat”. A földtörvény társadalmi vonatkozásában előirányozza a közepes méretű agrárüzemek elterjedését, illetve a rurális térségek élet- és versenyképességének a javítását, amelybe beletartozik a 16. életévet betöltött „pályakezdő gazdálkodók” önfoglalkoztatóvá válása.²² A HRportál „Cselédek szaporán- avagy miért van egyre több idénymunkás?” cikkében foglalkozik az agráriumban dolgozó kétkezi munkásokkal, és azok társadalmi kilátásaival. A szerző erőteljesen bírálja a kormányzati politikát. „A 130 ezres tömeggé duzzadt idénymunkás réteg nem olyan érdekes, mint a földhöz juttatott haverok, pedig a családi gazdaságok földhöz jutása miatt egyre kevesebb lesz a teljes munkaidős alkalmazott és több a kiszolgáltatott idénymunkás. A tények mögött a következő adatok húzódnak meg: 57 ezerrel emelkedett két év alatt az idénymunkások száma a mezőgazdaságban. Ugyanakkor elmondható, hogy a külföldre vándorlás nem igazán érinti az ágazatban foglalkoztatottakat (kivéve a nyugati határszél). A gazdasági válság kevésbé sújtotta agrárium esetében is előfordult, hogy a veszteséget termelő

²¹ Forrás: <http://erdo-mezo.hu/2015/02/12/mi-a-teendo-ha-az-erdobirtokossag-tulajdonosai-nem-ertenek-egy-et-az-ujratelepitesben/> (letöltve: 2016. május 22.)

²² Forrás: <http://www.hrportal.hu/hr/nem-szivesen-ultetek-palyakezdot-a-40-millios-gepre-20140325.html> (letöltve: 2016. május 22.)

üzemeket bezárták. A vidéki lakosság elhelyezkedési lehetőségei korlátozottak a városias térségek jelentősebb fizika távolsága miatt. A megoldást az idénymunka-feketemunka- közmunka hármasa jelenti. Ezen próbál meg változtatni a hatályos földtörvény szabályozása, azonban a hatásai a hatályba lépéstől eltelt kevés idő miatt még kevésbé értékelhetők.²³

4. Saját kutatás elemzése

A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály egyik munkatársával, Dr. Vörös Patrik Imre földhivatali szakügyintézővel készítettem interjút a záró dolgozatomhoz. Bár sok ügyön dolgoznak jelenleg is, szakított időt arra, hogy válaszoljon pár kérdésemre. Az interjú során elsősorban elmondta, hogy miért dolgozták ki az új földtörvényt, valamint mik voltak annak főbb célkitűzései. Itt megemlítette, hogy többek között az a szándékuk, hogy erősítsék a falvak népességmegtartó erejét, támogassák a föld közelében élők gazdálkodását. Természetesen a Földhivatal munkájával kapcsolatban is kérdeztem. Elmondta, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükségessé vált, ám ez az eljárás korábban nem létezett. Vannak olyan tulajdonszerzési jogcímek, amik jóváhagyáshoz kötöttek, és van olyan eset is, amikor a kormányhivatalnak nincs hatásköre. Véleménye szerint fontos változás a törvényben, hogy megjelenik a földműves fogalma, illetve az elővásárlási jogosultság részletes szabályozása. A szerződések kötelező kifüggesztése is lényeges, valamint az is, hogy az elővásárlásra jogosult megkeresésre kerüljön a szerződés aláírásától számított 8 napon belül. Megemlítette azt is, hogy a tulajdonjogszerzéshez szükséges, hogy a jogügyletet egy speciális, direkt erre a célra gyártott, biztonsági elemekkel rendelkező okmányba foglalják. Nem utolsó sorban szerepelt kérdéseim között, hogy milyen folyamaton megy keresztül egy adásvételi szerződés. A szerződések kifüggesztése már szóba került, s azon idő leteltével kerül a mezőgazdasági igazgatási szervnek megküldésre, majd ők végeznek egy előzetes vizsgálatot, s amennyiben nem talál olyan okot, hogy el kellene utasítani a szerződést, az esetben megküldésre kerül a helyi földbizottsághoz, ám esetünkben a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jár el. Beküldésre kerülhet még elfogadó nyilatkozat is, s az eljáró hivatal azt is megvizsgálja. A Kamara visszaérkezett állásfoglalása lehet támogató, illetve nem támogató, az utóbbi esetben

²³ Forrás: <http://www.hrportal.hu/hr/cseledek-szaporan-avagy-miert-van-egyre-tobb-idenymunkas-20160329.html> (letöltve: 2016. május 22.)

élhetnek kifogással is. Amennyiben a szerződés jóváhagyásra alkalmas, a szerződés két példánya kap egy záradékot, s a jóváhagyás megküldésre kerül. Végző soron a Hivatal ügyforgalma kerül szóba. Mivel eddig csak a 2015-ös év számított teljes évnek, így azon adatok alapján összesen 3888 darab új ügy érkezett akkor. Valamint volt még 1176 darab árverésekhez szükséges hatósági bizonyítvány is. Zárásképpen elmondta, hogy lehetővé vált a zártkerti ingatlanok kérelemre történő művelés alóli kivonása, így nincs szükség hatósági jóváhagyásra. Ennek következményeképp a 2016-os évben valószínűleg kevesebb eljárás lesz majd.

5. Összegzés

Dolgozatom során ismertettem az új földforgalmi törvényt, hogy miért volt rá szükség és milyen új változásokat hozott. Betekintést nyújtok abba, hogy milyen kötelezettségekkel járt az Európai Unióhoz való csatlakozás, milyen jogszabályoknak kellett megfelelnie az új rendeletnek. Említésre kerültek a törvény céljai is, hogy kiket támogat és milyen formában, valamint az is, hogy milyen szabályozásnak kell megfelelnie a szerződéseknek. Fontos, hogy milyen folyamaton megy keresztül egy-egy ügyirat, melyik szervezetnek mi a feladata vele, és milyen határidőket kell betartaniuk, miként a jogszabályoknak megfelelően hozzanak döntést. Ám ennek kapcsán az is felvetődik, hogy vannak olyan pontjai a törvénynek, amelyek esetlegesen ellentmondásokat jelenthetnek, illetve nehezen értelmezhetőek. A jogszabály segítségével hozok fel példákat erre.

PEST – analízis segítségével elemzem, hogy milyen hatással bírt politikai, gazdasági, társadalmi és technológiai szempontból az új földtörvény Magyarországon. Legfontosabb ezek közül talán a gazdasági hatás, tehát, hogy az agrárgazdaságra és azon belül is a gazdálkodókat, milyen mértékben érintette a változás. Mivel hazánkban fontos a mezőgazdaság így statisztikai adatokkal igyekeztem alátámasztani, hogy eddig főképp az észrevételek szerint pozitív hozadékaik voltak. A törvény technológiai hatásai is említésre kerülnek, ugyanis fejlődése az ő munkájukban is közre játszott.

A dolgozat végén egy, a hivatalban dolgozó munkatárssal készítettem interjút, melyben több kérdésemre is választ adott.

Irodalomjegyzék

Jogi tanulmányok 2014, 38. oldal, Kocsis Gabriella: A termőföldre vonatkozó törvényi változások hatásainak vizsgálata az erdőkre, mint különös termőföldekre (letöltve: 2016. április 17.)

Jogi tanulmányok 2014, 29. oldal, Holló Klaudia: Gondolatok a Földforgalmi törvényről (letöltve: 2016. április 17.)

Dr. Papp Bálint: A földforgalmi törvény hátttere és elvei (letöltés: 2016. április 10.)

http://ingatlanjogblog.blog.hu/2014/02/08/a_termofold_megszerzesenek_uj_szabalyai (letöltés: 2016. május 13.)

<http://ostermelo.com/rovatok/gazdas%C3%A1g/174-az-%C3%BAj-f%C3%B6ldforgalmi-t%C3%B6rv%C3%A9ny%C5%91l> (letöltés: 2016. május 15.)

http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_FFI3/ch01s04.html (letöltés: 2016. május 13.)

<http://www.ajbh.hu/kozlemenyek/-/content/10180/10/az-ombudsman-a-szeleskoru-allampolgari-es-politikai-erdeklodes-hatasara-vizsgalja-a-foldtorvenyt;jsessionid=815439CF357DEAB421F4C698D88067E7> (letöltve: 2016. május 23.)

http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300122.TV (letöltés: 2016. április 15.)

<http://agrarium7.hu/cikkek/540-divat-vagy-gazdasagi-kenyszer> (letöltve: 2016. május 23.)
<http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (letöltve: 2016. május 23.)

<http://www.agraragazat.hu/hir/foldtorveny-uj-szabalyozas-hatasa-agrarpolitikara> (letöltés: 2016. április 13.)

<http://2010-2014.kormany.hu/download/1/f1/90000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncepti%C3%B3.pdf> (letöltve: 2016. május 23.)

<http://www.nak.hu/hu/mezogazdasag/2881-a-magyar-mezogazdasag-kibocsatas-a-bovult-legnagyobb-mertekben-tavaly-az-eu-ban> (letöltve: 2016. április 13.)

<http://www.agrotrend.hu/piac/agrarpenzek/valtozatlanok-a-feltetelek-a-foldarveresek-harmadik-utemeben> (letöltés: 2016. május 26.)

<http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww.ksh.hu%2Fgyorstajekoztatok%2F%23%2Fhu%2Fdocument%2Fmgt15&h=qAQGzWWV3> (letöltve: 2016. április 13.)

http://www.ksh.hu/interaktiv/mszr_volumen/index.html (letöltve: 2016. május 20.)

A mezőgazdasági terület ezen területek nagyságát mutatja abszolút értékben és arányát az ország területéhez viszonyítva. A mezőgazdasági terület a szántó, konyhakert, gyümölcsös, szőlő, gyepterületi ágú területek összessége.

http://www.ksh.hu/thm/3/indi3_3_1.html (letöltve: 2016. május 5.)

Mizseiné Dr. Nyíri Judit: Birtoktervezési és rendezési ismeretek 19., Az információtechnológia (IT) alkalmazása a birtokrendezésben (2010), Nyugat-magyarországi Egyetem

<http://erdo-mezo.hu/2015/02/12/mi-a-teendo-ha-az-erdobirtokossag-tulajdonosai-nem-ertenek-egy-et-az-ujratelepitesben/> (letöltve: 2016. május 22.)

<http://www.hrportal.hu/hr/nem-szivesen-ultetek-palyakezdot-a-40-millios-gepre-20140325.html> (letöltve: 2016. május 22.)

<http://www.hrportal.hu/hr/cseledek-szaporan-avagy-miert-van-egyre-tobb-idenymunkas-20160329.html> (letöltve: 2016. május 22.)

Mellékletek

I. Interjú

1) Miért volt szükség egy új földtörvény kidolgozására, mik voltak azok a főbb szempontok, amik vezérelték a jogalkotót?

Magyarország az Európai Unióhoz történő csatlakozásakor hét, majd további három év haladékot kapott, hogy a tagállami állampolgárok számára is azonos feltételekkel biztosítsa a föld tulajdonjogának megszerzését. Ezen okból a határidőhöz közeledve újra kellett szabályozni az érintett jogterületet, és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény helyébe, mint alapvető olyan jogszabály, mely a termőföldek tulajdonjogának, használatának megszerzését szabályozza, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforg. tv.) lépett. Az új törvény lehetővé teszi, hogy a tagállami állampolgárok a belföldi természetes személyekkel azonos feltételekkel szerezhessék meg a föld tulajdonjogát, használatát.

A törvény preambulumban több olyan célt is nevesít, melyek megvalósulására a jogalkotó különös figyelmet fordított. Ilyen többek között az szándék, hogy erősítsék a falvak népességmegtartó erejét, egészségesebbé tegyék ezáltal az ott élő népesség körösszetételét, támogassák a föld közelében élők gazdálkodását. Célkitűzésként szerepel a versenyképes termelésre alkalmas földbirtokszerkezet kialakulásának előmozdítása, elkerülve ezáltal a birtokelaprózódást, illetve hogy megerősödjének a közepes és kisméretű gazdaságok, folyamatos fejlődésük biztosított legyen. Az említett irányelvek konkrét jogszabályi rendelkezésekben realizálódnak. Meg lehet említeni a törvény elővásárlási jogot szabályozó szakaszait, amelyek elővásárlási jogot biztosítanak annak földművesnek, aki a föld fekvése szerinti településen lakik, vagy olyan településen, amely 20 kilométerre található a földtől. A szerző félnek a szerződésben vállalnia kell, hogy a földet használni fogja, azt másnak nem engedi át, ami így elősegíti, hogy csak olyan személy szerezzék meg a földet, aki ténylegesen használni kívánja, ne csak felhalmozási célból vásárolják meg, így gátolva a ténylegesen gazdálkodni akarókat. A helyi földbizottságoknak, illetve a helyettük eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szerveinek az adásvételi szerződések során kibocsátott állásfoglalásai is azt célt szolgálják, hogy a helyiek által ismert tényezőket, szempontokat beemelve az eljárásba elősegítsék a törvényi célkitűzések megvalósulását.

2) Milyen új eljárást hozott a Földhivatal munkájába a törvény?

A föld tulajdonjogának megszerzéséhez, illetve föld használatának átengedéséről szóló szerződéshez a törvény eltérő rendelkezése hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Korábban ilyen eljárás nem létezett. Tulajdonjog megszerzés esetén a föld fekvése szerint kormányhivataloknak, míg föld használat esetén föld fekvése szerint illetékes járási hivataloknak, mint mezőgazdasági igazgatási szerveknek van hatásköre és illetékessége. A kormányhivatalokon belül pedig a földhivatali főosztályok, a járási hivatalokon belül pedig a földhivatali osztályok a feladatkör címzettjei. Jóváhagyáshoz kötött tulajdonszerzési jogcímek az adásvételi szerződés, csere, elbirtoklás, árverés, végintézkedés, míg a törvényes örökléssel, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzés, valamint a Földforg. tv. 36. §-ában említett esetekben nincs hatásköre a kormányhivatalnak. Földhasználat tekintetében a törvény egy taxatív felsorolást alkalmaz a jogcímek tekintetében, úgymint a haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, illetve szívességi földhasználat, továbbá rekreációs célú földhasználat. Természetesen itt is vannak olyan esetek, amikor a jogalkotó úgy gondolta, hogy nem kell a jóváhagyásra irányuló hatósági eljárást lefolytatni, a Földforg. tv. 59. §-a határozza meg azokat az ügyeket, amelyekhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

3) Milyen jelentős változások vannak a törvényben?

Számos novum található az új törvényben, talán a legfontosabb, hogy bevezeti a földműves fogalmát, aki olyan belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, aki rendelkezik mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel, de akkor is nyilvántartásba lehet venni valakit földművesként, ha igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet végez és ebből jövedelmi származik, illetve ha tagja olyan legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezetnek, amely mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytat. A Földforg. tv. értelmében a földműves föld tulajdonjogát 300 hektárig, birtokát pedig 1200 hektárig szerezheti meg, továbbá a mezőgazdasági termelőszervezetek mellett a földhasználati jogosultság is – bizonyos kivételekkel – csak földműves javára szólhat. Minden más természetes személy 1 hektár mértékig szerezhethet földtulajdont, és ebbe bele kell számítani az általa birtokolt földeket (haszonélvezet, földhasználati jogviszony alapján használt területek)

is. Megemlítendő, hogy a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 349. §-a alapján bűncselekmény és egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő az a személy, aki föld tulajdonjogának megszerzése, illetve használat jogának alapítása céljából az ezekre vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával semmis szerződést köt. További fontos változás az adásvételi szerződés, illetve haszonbérlet esetén az elővásárlási jogosultságok, illetve gyakorlásukra vonatkozó eljárás részletes szabályozása. A Földforg. tv. 18-19. illetve 45-47. §-aiban rögzítik, hogy kiket és milyen ranghelyen illet meg elővásárlási jog, csak a földművesek, illetve szűkebb körben a mezőgazdasági termelőszervezetek rendelkeznek e törvény alapján elővásárlási joggal. Szemben a korábbi jogszabállyal nem a vételi ajánlatot, hanem az alapján megkötött szerződést kell a föld fekvése szerinti település hirdetőtáblájára 60 napra (haszonbérlet esetén 15 napra) kifüggeszteni, amely jogvesztő határidő alatt az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatot nyújthatnak be, és az alapján szerződés velük történő jóváhagyása esetén ex lege a szerződés szerinti vevő, haszonbérbe vevő helyébe lépnek. Tehát nincs szükség arra, hogy az eladó és az elővásárló egymással szerződést kössön. Fontos változás, hogy a külön törvényes alapuló (pl: Polgári Törvénykönyv, hegyközségről szóló 2012. évi CCXIX. törvény) elővásárlási jog jogosultját közvetlenül kell a szerződés aláírásától számított 8 napon belül megkeresni. A törvény előírja, hogy a szerző félnek vállalnia kell, hogy a földet maga fogja használni, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, azt másnak használatba nem adja, illetve földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, tovább nyilatkozni kell arról, hogy nincsen földhasználati díjtartozása. Abban az esetben, ha a föld harmadik személy használatában van a tulajdonjogot szerző félnek további kötelezettségeket is kell vállalnia. Végezetül a meg kell említeni, hogy a föld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges, hogy a jogügyletet egy speciális, direkt erre a célra gyártott, biztonsági elemekkel rendelkező okmányba foglalják, ezért a jóváhagyó hatóságokhoz benyújtott négy darab szerződés közül egyet ilyen biztonsági papíron kell előállítani.

4) Milyen folyamaton megy keresztül egy adásvételi szerződés?

Mint azt említettem az adásvételi szerződéseket – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – 60 napra ki kell függeszteni, így valósul meg a Földforg. tv. szerinti elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlés. A külön törvényen,

illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal pedig közvetlenül is közölni kell a szerződés egy példányát. A kifüggesztés követően az önkormányzat jegyzője megküldi a szerződéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, kivéve, ha azok mentesek a jóváhagyás alól, olyan esetben az eladó részére továbbítja. A mezőgazdasági igazgatási szerv a beérkezést követően előzetes vizsgálatot végez, és ha nem talál olyan okot, amely miatt a szerződéseket a Földforg. tv. 23. § (1)-(2) bekezdései alapján el kell utasítani, akkor végzésével egy másolati példányt tovább küld a helyi földbizottsághoz, illetve a helyettük eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szervének (Kamara), abból a célból, hogy a törvényben meghatározott szempontok alapján adják ki jóváhagyás megtagadásához, vagy megadásához szükséges állásfoglalásukat. Olyan esetben, ha a kifüggesztés ideje alatt elfogadó nyilatkozat kerül benyújtásra, akkor az eljáró hivatal azt is megvizsgálja, hogy az megfelel-e a törvényi kritériumoknak (helyes elővásárlásra hivatkozás, nyilatkozatok megléte, határidőben történő benyújtás stb.), és ha igen akkor egy jegyzékkel történik meg a Kamara megkeresése, melyben az elővásárlásra jogosultságuk sorrendje alapján rangsorolásra kerülnek a felek. A Kamara állásfoglalása lehet támogató, illetve nem támogató. A döntés ellen kifogással lehet élni, melyre - 17/2015. (VI.05.) AB határozat értelmében – az állásfoglalásnak a közvetlen közlésétől számítva 5 nap áll a felek rendelkezésére. A kifogásról a föld fekvése szerinti települési önkormányzat képviselő-testülete határoz, akik a kifogást elutasíthatják, illetve megváltoztathatják, ha annak kiadására a Földforg. tv. 23-25. §-a megsértésével került sor. Szintén a már említett AB határozat kimondja, hogy az önkormányzat döntése ellen, mivel közbenső érdemi döntésnek minősül, bírósági felülvizsgálati kérelmet lehet benyújtani. A fentebb ismertetett eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a szerződés jóváhagyását abban az esetben, ha a Kamara állásfoglalása nem támogató, illetve azt nem változtatták meg, azonban a támogató állásfoglalás ellenére is bizonyos esetekben meg kell, máskor meg lehet tagadni a szerződés jóváhagyását. Abban az esetben viszont, ha a szerződés jóváhagyásra alkalmas, egy záradék kerül a szerződés két példányára, mely szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megadta, hogyha volt elővásárló, és vele a szerződés jóváhagyható, akkor pedig a záradék azt tartalmazza, hogy a szerződés szerinti vevő helyébe ő lép.

5) Mekkora ügyforgalmat eredményezett Hivataluknál ez az eljárás?

Az új törvény életbelépését követően a tavalyi, 2015-ös év volt az első teljes év, így az adatok erre az évre vonatkoznak. Összesen 3888 darab új ügy érkezett az évben, ezek túlnyomórészt adásvételi szerződések jóváhagyására irányuló eljárások voltak, kisebb részük csere, hagyaték, elbirtoklás, nagyjából ilyen sorrendben. Ezek mellett volt még 1176 darab árverésekhez szükséges hatósági bizonyítvány kiadása ügyében indult eljárás. Egy tavalyi jogszabály módosítás eredményeképpen lehetővé vált a zárkerti ingatlanok kérelemre történő művelés alóli kivonása, amik így kikerülnek a Földforg. tv. hatálya alá, vagyis nincs szükség hatósági jóváhagyásra. Ennek eredményeképpen tapasztalható bizonyos mértékű csökkenés a 2016-ban indult eljárások számában, így várhatóan ebben az évben kevesebb ügyel lehet számolni.

NYILATKOZAT

Alulírott, **Horváth Szabina** nyilatkozom, hogy a záró dolgozatomban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, és az abban leírtak a saját munkám eredményei.

Kelt: Zalaegerszeg, 2016. május 30.

Horváth Szabina a.k.

hallgató aláírása

ÖSSZEFOGLALÁS

A Földforgalmi törvény hatása a tulajdonjog szerzésére

és a gazdálkodókra

záródolgozat címe

Horváth Szabina

**Gazdálkodási és menedzsment szak, projektmenedzsment szakirány
Nappali munkarend**

Hallgató neve

Szak/szakirány/munkarend

A záró dolgozatom során ismertettem az új mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvényt, annak legfontosabb pontjait és hatásait.

Miután Magyarország csatlakozott az Európai Unióhoz, szükségessé vált egy, a jogi előírásoknak megfelelő földtörvény létrehozása. Elsődleges céljuk az volt, hogy megszüntesse az országok közötti diszkriminációt, valamint hogy csak természetes földművelő személyek szerezhessenek földet. 2013-ban megjelent az új földtörvény, mely kulcsfontosságú szabályozást hozott létre a földszerzés folyamatáról és az eljárási jogról.

Általánosságban elmondható, hogy a tulajdonjog szerzésének a módja is módosult, illetőleg sokkal korlátozottabbá vált. Bevezették a földműves fogalmát, melynek segítségével az ő földszerzésüket kívánják támogatni. A földszerzés folyamata több szempontból is változott. Ilyen többek között az is, hogy a szerződéseket jóvá kell hagynia a mezőgazdasági igazgatási szervnek, valamint feltételeket szab arról is, hogy milyen formaiságoknak kell megfelelnie az egyes szerződéseknek. Külön jogrendszere van az elővásárlási jognak, mely a későbbiekben olvasható is, hogy rendkívül bonyolult, de a családi gazdaságokat kívánja támogatni. A szerződések eljárási folyamata több szervezeten is átmegy, így igyekeznek a határidők betartására törekedni. Az új törvény többszöri módosításra szorult, ugyanis az volt a meglátás, hogy sok benne a nehezen értelmezhető rész, ezért az ezzel dolgozók a bírói döntésekben megjelenő jogértelmezésekre hagyatkoznak. Több példa segítségével bemutatom, hogy milyen ellentmondásokkal kell szembesülni a jogszabályban.

Az utolsó szakaszban a tanulmányaim által megismert PEST – analízist használtam, mely segítségével a törvényt több szempontból is sikerült megvizsgálnom. Egyik ilyen perspektíva, hogy milyen jogi, illetve politikai hatásokkal bírt. Lényeges pozitívum például, hogy főként a családi gazdaságokat igyekeznek támogatni, azonban a negatív hozadéka, hogy az agrárszektorban és a kapcsolt vállalatoknál a foglalkoztatás mérséklődött. Bemutatom a „Földet a gazdáknak” programot, mely annak ellenére, hogy sok politikai vitát szült 2015 óta sikeres. A PEST elemzés egyik fontos pontja a földforgalmi törvény szempontjából, hogy milyen hatással bírt az az agrárgazdaságra és a gazdálkodókra. A statisztikai adatok alapján az vehető észre, hogy összességében bizonyos területeken segítette a gazdaságunkat, ám a mezőgazdasági kibocsátás érzékelhetően csökkent. Ennél a témánál beillesztett 4. ábra mutatja, hogy mekkora a földhasználat nagysága 2003-tól egészen 2015-ig feltüntetve. A diagram alapján látható egy hatalmas csökkenő tendencia, miszerint sokat csökkentek a mért adatok. A következő ilyen grafikon pedig a fenntarthatóság- hazai anyagfelhasználást mutatja az agráriumban - az előzőhöz

hasonlóan- ugyan abban az idő intervallumban. Előkerül a fenntarthatóság, mint fogalom és annak fontossága.

Végső soron a technológiai, illetve hozzákapcsolva a társadalmi hatások is említésre kerülnek. A hivatali munkához ugyanis elengedhetetlen a mai világban a technológia alkalmazása, amely nagyban megkönnyíti az ügyintézők munkáját is. Nem csak az ott dolgozóknak segítség, hanem az ügyfeleknek is, hiszen sok ügyet lebonyolíthatnak már az interneten is. Segítséget nyújt az ügyiratok nyomon követésében egyaránt.

A következő pontban egy interjú összegzése olvasható, melyet egy a hivatalban dolgozó földhivatali szakügyintézővel készítettem. Kérdéseimre válaszolva elmondta, hogy mik a legfőbb változások a törvényben, illetve elmondta, hogy milyen folyamaton megy végig egy-egy szerződés.