



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Az új földtörvény vitaanyaga

A magyar föld védelmében

A termőföldről szóló 1994. évi. LV. törvény hazánknak az Európai Unióhoz történt csatlakozása előtti időszakban lépett hatályba. A törvény legfontosabb célkitűzése volt, hogy a politikai, gazdasági rendszerváltás folyamatában a földtulajdoni, földhasználati viszonyok átalakításával a mezőgazdaságban a magántulajdon váljon meghatározóvá, a magántulajdonba került termőföld használata, hasznosítása és forgalma elsősorban a kialakuló piacgazdaságba bekapcsolódni képes hazai gazdaságok megerősödését segítse elő. A termőföldek tulajdoni viszonyainak átalakítását nagyrészt a kárpótlás és a termelészövetkezeti földeknek a részarány tulajdonosok részére történő kiadása eredményezte, bár ez utóbbi folyamat lezárása nem fejeződött be.

A hazai gazdaságok érdekében tett lépésként értékelhető ugyanakkor, hogy a termőföldről szóló törvény a külföldi magán és jogi személyeket kizárta abból a lehetőségből, hogy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát megszerezzék. A belföldi jogi személyek tulajdonszerzésének egyidejű megtiltása mögött pedig e jogi személyek külföldi tulajdonosainak a földtulajdontól való távortartása, továbbá az a törekvés játszott szerepet, hogy a tőkeerős belföldi társaságoknak a termőföld monopolizálására irányuló törekvéseit akadályozzák.

Magyarországnak az Európai Unió tagságából eredő kötelezettsége, hogy a hazai termőföldpiacot hamarosan meg kell nyitni a tagállamok földművesei előtt. A termőföldjeinkre vonatkozó jelenlegi tulajdonszerzési tilalmakat és korlátozásokat legfeljebb 2014. április 30-ig tarthatjuk fenn. A moratórium közeledő lejártára a hazai földtulajdoni, földhasználati viszonyok teljes újragondolását, a Nemzeti Vidékfejlesztési Stratégiában megfogalmazott törekvésekkel összhangban álló rendezését és nem utolsósorban a közösségi normákhoz illeszkedő szabályozását teszi szükségessé.

Az új földtörvény koncepciója felvázolja a magyarországi földbirtokviszonyok sajátosságait, a kialakult földtulajdoni szerkezetből eredő feszültségeket, a sajátos megoldásokat igénylő helyzeteket. Áttekintést ad a szabályozásnak az EU közös mezőgazdasági politikájával való összefüggéséről, a csatlakozási szerződésből adódó követelményekről.

I. A birtokszerkezet adottságaiból adódó feladatok

1. Általános helyzetkép

A magyar mezőgazdaság meghatározó jellemvonása egyfelől az üzemi eszközök és a földtulajdon, másfelől a termőföld tulajdonának és használati jogainak szétválása. A földtulajdon és földhasználat szétválása önmagában nem értékelhető sem negatívan, sem pozitívan. A tulajdon és 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.



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

A földhasználati struktúra szempontjából a hazai birtokszerkezet koncentrált, ugyanakkor duális jellegű. A magyar mezőgazdaságot egyfelől a viszonylag kevés számú, nagy területtel rendelkező társas vállalkozások (jogi formáját tekintve meghatározóan korlátolt felelősségű társasági, illetőleg zártkörűen működő részvénytársasági), illetve az úgynevezett termelőszövetkezeti formában működő nagyüzemek, másfelől az élet-, illetőleg versenyképesség küszöbén egyensúlyozó, de ugyancsak a koncentráció jegyeit felmutató kisebb birtokméretű és a tagok közvetlen munkavégzésén alapulóan működő kis és közepes gazdaságok együttese jellemzi.

Feltűnő a földtulajdonon alapuló középirtokok szükségesnél kisebb mértékű jelenléte. Az utóbbi időszakban – részben a kormányzati politika hatására, részben a földpiac átrendeződése miatt, részben a Közös Agrárpolitika (KAP) reformjára is figyelő társas vállalkozások megváltozott földlekötési megfontolásai miatt - a magyar földhasználati rendszerben kedvező folyamatok indultak el: a társas vállalkozások földbirtoka enyhén csökken, míg a családi gazdaságok és egyéni gazdaságok földlekötése növekvő tendenciát mutat.

Feltűnő a jogi személyek meghatározó súlya a földhasználatban, ami miatt a hagyományos és a nyugat-európai államokban ismert föld- és üzemforgalmi korlátozások hatástalanok, könnyen kijátszhatók lennének.

Ez az aszimmetrikus helyzet szokatlan szabályozási eszközöket igényel. Ellensúlyozni kell a haszonbérlo jogi személyeknek a kis földtulajdonnal rendelkező nagyszámú földtulajdonossal szembeni erőfölényét, ugyanakkor szavatolni kell a bérlők beruházási, piaci biztonságát.

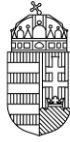
Birtokpolitikai szempontból, szabályozási alapelvként indokolt rögzíteni, hogy a termőföld tulajdoni, használati viszonyainak rendezésénél a nemzetstratégiai szempontoknak érvényesülniük kell.

Ezzel összefüggésben ki kell emelni, hogy a mezőgazdasági politikában, ezen belül a birtokpolitikában többrétegű prioritás él egyszerre. A makro- és mikro-szintű ökonómiai, pl. versenyképességi prioritások mellett szociális, környezet- és természetvédelmi, élelmiszerbiztonsági, kulturális örökségi szempontok élnek egymás mellett. A szabályozási keretek kialakításánál nem kell és nem is szabad egymástól elválasztani ezeket a komponenseket.

2. A föld és más gazdasági eszközök kölcsönös meghatározottsága a termelésben

A hatályos termőföld-törvény a termőföldet a többi termelési tényezőtől elszakítottan, azoktól függetlenül, azokra tekintet nélkül szabályozza.

Az új törvényben azonban a termőföld meghatározóan, mint a mezőgazdasági termelés egyik, de nem egyedüli tényezőjeként lenne szabályozva, és úgyis, mint az agrárgazdaságok üzemi eszközeinek egyik eleme. Nem hagyható ugyanis figyelmen kívül, hogy a föld csak a megműveléséhez szükséges egyéb termelési eszközökkel kölcsönhatásban „működtethető” hatékonyan. Ez a kölcsönhatás tudatosan megszervezett működési kereteket tölt meg tartalommal a mezőgazdasági üzemek esetében. Ez indokolja, hogy az új földtörvény az üzemalapítási, illetőleg üzem-kiegészítési célú földszerzéseket eleve támogatná. Az új törvénynek az ide vonatkozó rendelkezéseit a családi gazdaságokról, illetőleg más



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

mezőgazdasági üzemekről szóló törvények tehetik majdan teljessé. (Ilyen értelemben az új földtörvényt „ernyőtörvényként”, illetve kerettörvényként is értelmezhetjük.)

A termőföld forgalmát az állam azért is befolyásolná, mert a föld korlátozottan rendelkezésre álló erőforrás. Ezért a szabályozás egyben a földszerzések piactorzító hatásainak megelőzését, a környezetkímélő földművelést, mint közérdekű célokat is szolgálná.

Az új törvény főszabályként a földművesek tulajdon és használati jog szerzését tenné lehetővé, kizárná a mezőgazdasági termelést nem folytatók, a földműveseken kívüli személyek termőföld tulajdon, illetőleg használati jog szerzését. Az új törvény a földművesek termőföld szerzését egyfelől direkt módon szabályozná: mennyiségi korlátozásokkal, másfelől közvetetten: a helyben lakó földművesk erőteljes támogatásával: elővásárlási jog, vásárlási jog biztosításával, állami földpiaci jelenléttel és ellenőrzéssel. Az új törvény a földforgalomban minden lehetséges eszközzel akadályozná a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló földszerzést.

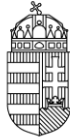
A tulajdonszerzési feltételekben érvényesülő előnyös, illetőleg hátrányos megkülönböztetést ésszerű indokkal lehet alátámasztani: előnyös megkülönböztetésben részesülne az földműves, akinek termelési tevékenysége jobban szolgálja a birtokpolitikai célokat, és földigénye az üzemi központja körül egységes birtoktag kialakítását szolgálja. A törvény a föld tulajdonjogának a megszerzését elsősorban a forgalmi helyzetekben szabályozná, ezen belül természetes személyeknél az élők közötti, illetőleg halál esetére szóló átruházásokra vonatkozóan. A törvény a jogi személyeknél elsősorban a földhasználati jogok szerzését szabályozná, a gazdasági forgalomból adódó, illetőleg a szervezeti jogutódlás esetére fennálló helyzetekben.

Az új törvény a földműveseken kívül eső személyek számára kizárná a földhasználati jogok megszerzését, mivel termelő tevékenység hiányában nincs ésszerű indoka a szerzési jogosultság megadásának.

Az új törvényben a föld termelési tényező funkciója mellett fontos szerepet kapna annak természeti erőforrás jellege is. Ennek keretében szerzési feltételként rögzülne a mezőgazdasági földhasznosítási kötelezettség vállalása, amely rendeltetésszerű termelési kötelezettséggel járna. Az új törvény csak a szükséges mértékben tolerálná a termőföld művelésből való kivonását, a termőföld más célú használatát, a talajvédelmi kötelezettségek megsértését. Mivel a talajvédelmi kötelezettségek megsértése gyakran együtt jár a vízvédelmi kötelezettségek megsértésével is, így a szankciók egyúttal a talajvízkészlet védelmét is előmozdítanak. Azok a földtulajdonosok és földhasználók, akik ezeket a kötelezettségeket megsértették, szankcióként hosszabb időre elveszítenék földszerzési jogosultságukat. Az új törvényben a föld- és talajvédelem is szigorú földforgalmi eszközzé válna. A termelési célú földszerzés előmozdítása érdekében az új törvény a jogszerű, de nem indokolt termelésből való termőföld kivonását is figyelembe venné a további földszerzéseknél. Az engedélyező hatóság önmagában ebből az okból is hátrányos megkülönböztetést alkalmazhatna.

3. A szabályozásnak az EU közös mezőgazdasági politikájával való összefüggése

Az új törvény azzal is számolna, hogy az EU közös mezőgazdasági politikája nem foglal magában közös birtokpolitikát. A magyar tagállami földforgalmi szabályozásra azonban kemény és meg nem kerülhető szabályozási korlátként jelentkeznek a közösségi



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

jognak a tőkeáramlásra, a letelepedési jogra vonatkozó rendelkezései, amelyeket a közösségi bírói gyakorlat is visszaigazol. A nemzeti hatáskörbe tartozó földforgalmi szabályozásnál hangsúlyozott figyelemmel kell lenni a diszkrimináció tilalmára, a tőke és a munkaerő szabad áramlását előmozdító közösségi jogra.

Magyarország jelenleg hatályos földtulajdoni, földhasználati rendszere ellentétes a közösségi joggal, különösen annak a tőkeáramlásra, a letelepedési jogra vonatkozó rendelkezéseivel. Ezért 2014-ben éppen az EU tagságból fakadó jogi determinációk miatt alapvető változásokra van szükség. A jelenlegi ismeretek szerint a 2014-2020-as KAP reformtervezet több olyan további rendelkezést is tartalmaz, amely kihatással lehet a jövőbeni birtokpolitikára is. (Például ilyen az aktív termelő fogalma, vagy a kisebb területű gazdaságok egyszerűsített támogatási rendje).

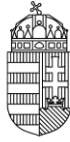
Az új törvény abból indulna ki, hogy az előbbi változások a földtörvény eszközrendszerével csak kis mértékben vagy egyáltalán nem korrigálhatók. Az ún. „föld moratórium”, vagyis a nem tagállami külföldiek és a belföldi jogi személyek földtulajdon szerzési tilalma 2014. április 30-án megszűnik. A földmoratórium lejáratával szinte egy időben, 2014-ben kezdődik a KAP 2020-ig tartó újabb szakasza, amely újraszabályozza a közvetlen támogatások, és a vidékfejlesztési célú támogatások rendjét. Az új KAP jellemzője a támogatási rendszer környezetvédelmi meghatározottságának növelése, amelyet a koncepció a földhasznosítási kötelezettségek körében a forgalmi korlátozások közé is bevon.

A 2014-2020-ra meghirdetett KAP-reform miatt, hazánkban a jelenlegi területalapú támogatási rendszerről (SAPS) át kell állnia egy másfajta támogatási jogosultságon alapuló rendszerre. Az EU új költségvetési ciklusa első évétől a meglévő hazai földhasználók a használatukban levő mezőgazdasági földek hektárszámának megfelelő darabszámú, forgalomképes vagyoni értékű jognak minősülő alap-támogatási jogosultságot kapnak, és azok kiosztásra kerülnek. Ez a támogatás a termeléstől el van választva, ugyanakkor termőföld használatot feltételez. Ez a változás nagymértékű, ma még előre nem látható földpiaci hullámokat kavart, ma még előre nem becsülhető mértékben leértékeli a nem földműves földtulajdonosoknál a támogatási jogok nélküli földtulajdon és földhasználati jog forgalmi értékét, a földpiaci alkupozíciókat. Ennek következtében a földtörvénynek különösen a haszonbérleti jogok szabályozásánál nemcsak bérlővédelmi, de bérbeadói garanciákat is fel kell mutatnia.

A „föld moratórium” 2014. április 30-i megszűnésével, a közös mezőgazdasági politika középtávon is jelentős hatással lehet a magyar birtokszerkezetre. Mivel az agrártámogatási szabályozás a legközvetlenebb összefüggést mutatja a földhasználattal, a földigénnyel, így az új földtörvénynek figyelemmel kell lennie az agrártámogatási rendszer átalakulásával, különösen a termeléstől elválasztott támogatási rendszer közelgő magyarországi bevezetésének a földforgalomra és birtokszerkezetre gyakorolt hatásaival. Nemcsak a birtokpolitika lesz hatással az agrártámogatások megszerzésére, hanem várhatóan a támogatási jogok is meghatározóan kihatnak a földforgalomra, ott is elsősorban a földárakra, a földhasználatok feltételeire.

Az új törvény éppen ezért a forgalomban a földhasználat és a termelők biztonságát a földtulajdonosok méltányos érdekeinek azonos mértékű figyelembe vételével, kiegyensúlyozott szabályozással mozdítaná elő.

A fenti fontos változásokat is figyelembe véve az Európai Közösségek, azok tagállamai és Magyarország közötti csatlakozási szerződés alapján a 2014. május 1-étől a földforgalmi és



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

földhasználati közjogi korlátozásoknak objektív és egyértelmű jogi szabályozáson, illetőleg adminisztratív gyakorlaton kell nyugodniuk. Ezek nem vethetik fel a nemzeti elvű különbségtétel gyanúját sem, ha a magyar, és a tagállami szabályozás összehasonlítására, vagy értelmezésére kerülne sor.

Az új földtörvény erőteljes érdekütközést válthat ki a birtokstruktúra középüzemi irányba való eltolása, az önfoglalkoztatáson alapuló családi gazdaságok földigényének biztosítása miatt. Nem egy kialakult rendszerben kell a status quo-t fenntartani és védeni, hanem azt kell folyamatosan változtatni, ezért a feladat vélhetően csak nagy érdekütközések mentén, élénk és állandó viták, köztük alkotmányos és nemzetközi jogviták mellett oldható meg.

Az új törvénynek figyelemmel kell lennie a csatlakozási szerződésben vállalt nemzetközi kötelezettségekre is, amelyek szerint:

1. A tagállami állampolgár nem hozható az új szabályozással kedvezőtlenebb helyzetbe, mint amilyenben a csatlakozási szerződés aláírásakor volt. Ennek az előírásnak a külföldi és belföldi jogi személyek tekintetében nincs különösebb jelentősége, hiszen ők az új szabályozással sem kerülnének kedvezőtlenebb helyzetbe.

2. A földművesek földszerzési lehetőségeiben alkalmazott különbségtétel azon az elvi megfontoláson alapulhat, hogy azokat kellene hátrányosan megkülönböztetni a szerzésben, amelyek képesek a szerzési korlátozások kijátszásra. A földszerzési lehetőségeket birtokpolitikai indokokra alapozottan lehet differenciálni.

Az új földtörvény csak olyan szerzési korlátozásokat tarthatna fenn, amely:

- nemzeti elbánást biztosít az EU, Európai Gazdasági Térség (EGT) tagállamai, külön nemzetközi szerződés szerinti államok földműveseinek,

- a földművesek közötti különbségtétel elsősorban gazdasági tevékenységük birtokpolitikai megítélésére épül,

- összhangban van a közösségi jognak a letelepedés és a tőkeáramlás szabadságára vonatkozó rendelkezéseivel,

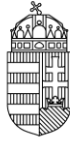
- nyilvános, áttekinthető, objektív feltételeken alapuló korlátozást valósítana meg,

- szolgálná a nemzeti birtokpolitikai célokat.

Az új földtörvénynek az EU-hoz, EGT-hez tartozó tagállamok, továbbá a nemzeti elbánást megkövetelő két-, illetőleg többoldalú nemzetközi szerződésben részes államok földművesei tekintetében a nemzeti elbánás alapján kell felépülnie. Ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a földművesek földszerzésére minden tekintetben azonos szabályok érvényesüljenek. Az új földtörvény a birtokpolitikai célok szolgálatában ésszerű indokok alapján tenne megkülönböztetést a földművesek földszerzési jogosultsága tekintetében is.

Az új törvény az egyenlő elbánást a belföldi és a tagállami illetőségű földművesek között érvényesítené azzal, hogy mindemellett a helyben lakó földműveseket előnyben részesítené a földszerzésben.

A nemzeti elven való különbségtételt (szerzési tilalmat) ugyanakkor azokkal a külföldi tagállamokkal szemben érvényesíteni lehet, amelyek egyfelől a magyar állampolgárokkal és jogi személyekkel szemben nemzeti elvű megkülönböztetést alkalmaznak, illetőleg kívül esnek az EU, az EGT, és a nemzeti elbánás biztosítását előíró nemzetközi szerződésekben részes államok körén.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A külföldi államok, állami szervek, területi és helyi önkormányzatok földszerzése tekintetében a nemzeti szuverenitás védelme érdekében is szerzési tilalom mondható ki, illetőleg ezek földszerzéséhez közvetlenül a Kormány külön engedélye is megkövetelhető.

4. A letelepedés szabadságával valamint a tőkeáramlás szabad biztosításával összefüggő kiemelt követelmények.

1. A termőföldek forgalmának rendezése a tőkeáramlás tagállami szabályozása körébe tartozik, de közvetlenül érinti a közösségen belüli letelepedési jogot is. A tőkemozgásokat a tagállamok nem gátolhatják szabadon, így a letelepedő külföldi vállalkozók földtulajdon szerzési és földbérleti pozícióinak a nemzeti elvű különbségtételen alapuló ellehetetlenítésével.

2. A tőke szabad áramlásával közvetlen összefüggést mutat a tulajdonszerzés szabályozása, ha a tulajdonszerzést a helyben lakás feltételéhez kötik. Ez a letelepedés szabadságát, a tőke szabad áramlását gátolhatja, ezzel összefüggésben a tagállami közcélok mentén, azzal arányos módon, szükséges mértékben, és az ennek megfelelő eszköz alapján lehetséges. Kifejezett gazdaságpolitikai célok tagállami közcélok közé nem sorolhatók.

3. A tőkeáramlás tagállami hatáskörben csak közérdekű célok elérése érdekében korlátozható. A termőföldre vetítve ez azt jelenti, hogy a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó korlátokat csak közérdekű célok elérése érdekében lehet megállapítani. Ennek alapján az új törvény a földforgalmat úgy korlátozná, hogy olyan objektív és állandó feltételeket írna elő, amelyeket törvényben közzétettek és a vidékfejlesztés közérdekű céljait szolgáló kötelező elvárásokat támasztanak alá. A gazdasági okok nem ismerhetők el közérdekű célként. Az új törvény a közérdekű célok szolgálatában csak olyan korlátozásokat alkalmazhat, amelyek szükségesek, és alkalmasak az adott birtokpolitikai cél eléréséhez, és amelyek egyensúlyban vannak az elérni kívántelőkkel.

4. Az 1.-3. pontok szerinti kiindulási helyzetre figyelemmel az új földtörvény a termőföldet érintő szerzési tilalmat és korlátozást elsősorban és kifejezetten vidékfejlesztési célok mentén, abból eredő, azt szolgáló agrárpolitikai (mezőgazdasági struktúrafejlesztési) célok megvalósítása érdekében vezetné be. A tilalmak és korlátozások ezzel állíthatók közösségi célok szolgálatába.

Az általános vidékfejlesztési célok keretén belül kijelölt agrárpolitikai, majd az ezen belül értelmezhető birtokpolitikai célkitűzések rendszere szolgálná a földforgalmi korlátozások alkotmányjogi, illetőleg közösségi jogi összhangját. Ezeknek a célkitűzéseknek a rendszerét a törvény preambuluma vázolná fel a törvény által közvetlenül szolgálni kívánt konkrét törekvések felsorolásával, úgymint:

- a falvak népesség megtartó képességének megújítása, illetőleg újratertése, a városba áramlás, a migráció lefékezése;
- a falvak népességi korösszetételének egyensúlyi helyzetbe hozása, helyreállítása, szociális, mentális süllyedésének megállítása;
- a falvak jövedelemtermelő képességének megújítása, illetőleg újratertése;
- a falvak foglalkoztatási képességének megőrzése és újratertése a mezőgazdálkodás és az agárszolgáltatások útján;
- a mezőgazdaságban termelt jövedelemnek a jövedelemkeletkezés helyén való megkötése a vidékfejlesztési célok szolgálatában;



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

- a vidéki társadalom megerősítése a helyi vállalkozások támogatása által;
- a vidékfejlesztési célok mentén a családi közösségek termelési közösségként való megerősítése;

- a rurális kulturális örökség megőrzése, stb.

Mindezek érdekében az új földtörvény a mezőgazdaságban olyan gazdálkodási keretek kialakítását és megerősítését ösztönözné, amelyek elősegítik

- a kisüzemek megerősödését, és közepes méretű agrárüzemmé való távlati fejlődését;
- a középüzemek elterjedését, megerősödését;
- a saját és közvetlen, mezőgazdasági termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodást,
- az önfoglalkoztatási képesség arányának növelését;
- az agrárüzemi munkavégzésen alapuló helyi élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-kereskedelem arányának növelését;
- az agrárüzemi munkavégzésen alapuló, illetőleg azt kiegészítő falusi turizmus kialakulását és megszilárdulását;
- a saját munkán alapuló gazdálkodásban a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek, és a kulturált állapotban lévő táj) védelmét;
- ezáltal egy egészségesebb agrárüzemi struktúra kifejlesztését és megerősítését.

Az új földtörvény szakítana a jelenlegi termőföldtörvény tulajdonszerzési és haszonbérleti korlátainak azzal a részével, amelyek lényegében kizárólag gazdasági okokra vezethetők vissza és a földszerzők személyéhez igazodóan, mennyiségi oldalról meghatározottak. Ezek nem elegendőek a kormány birtokpolitikai célkitűzéseinek a megvalósításához, de ellentétesek a közösségi jog tartalmával és az azt értelmező bírói gyakorlattal is.

A tulajdonszerzés közjogi korlátozásának a tulajdonszerző személyéhez tapadó, általánosan kötelező követelmények többrétegű megfogalmazásával az új törvény biztosíthatja, hogy a tulajdonszerzőként fellépők földművelési célból szerezhessenek földtulajdont, földhasználati jogot. Ezeket a követelményeket, mivel azok akár a tőkemozgás korlátjaként is felfoghatók, szigorúan az elérni kívánt birtokpolitikai célokra figyelemmel lehet megfogalmazni. A szerzés általánosan kötelező személyi követelményei körébe különösen a földműves és az alkalmazottak szakképzettsége, a főfoglalkozás keretében végzett földművelés, az elégséges mezőgazdasági felszerelés, a földhasznosítási kötelezettség előírása stb. tartozhat.

5. A szabályozásnak az Alaptörvénnyel való összhangja

Az új törvény rendelkezéseinek az Alaptörvénnyel is összhangba kell állnia, meg kell szünnie annak a feszültségnek, amely a korábbi Alkotmány és a még hatályos földtörvény között fenn áll. A termőföldtörvény alkotmánybírósági értékelése annak idején csupán időlegesen találta a földforgalmi korlátozásokat olyannak, amelyek nem sértik a magyar Alkotmány rendelkezéseit.

A kormányzati birtokpolitikai célokat megjelenítő új termőföld törvénynek ezért meg kell teremtenie a földforgalmi korlátozások és az alkotmányos jogok és államcélok alapvető összhangját, hogy alkotmányossági felülvizsgálat esetén a földtörvényben foglalt szabályozás összhangban álljon a védett alkotmányos jogokkal is.



6. A szabályozásnak a birtokpolitikai célokkal való összhangja

A termőföld forgalmának új szabályait a nemzeti ügyek kormánya a magyar földművesek gazdaságának stabilizálása és fejlesztése, a külföldi gazdákkal való versenyképesség megerősítése céljának kívánja alávetni. Az új földtörvény megalkotásának célja: a föld azé legyen, aki azt képes és kész megművelni.

Ennek az agrárpolitikai célnak alárendelten az új földtörvénynek egyfelől a földműveseknek a gazdálkodási képességek szerint differenciált földhöz jutását, másfelől a földműveléssel nem foglalkozók földhöz jutásának háttérbe szorítását, a spekuláció megszüntetését kell szolgálnia.

A koncepció megfogalmazásakor egyfajta adottságként jelentkezik a földtörvénynek külön törvényben meghatározott birtokpolitikai célokhöz való viszonya: a földtörvény birtokpolitikai célok elérésének egyik kiemelten fontos, de nem egyedüli eszköze lenne.

Ebből kiindulva az új földtörvény elsősorban a saját, ezen belül családi keretek között folytatott munkavégzésen, az önfoglalkoztatáson, a foglalkoztatáspolitikai célokat szolgáló vállalkozói agrártermelést szolgáló földszerzéseket részesítené előnyben. Háttérbe szorítaná az olyan földtulajdonszerzéseket, amelyek nem szolgálnák a helyi vidéki társadalom anyagi bővülését, foglalkoztatását, ellene hatnának a birtokpolitikai célkitűzéseknek. A vidékfejlesztési célokat is szolgáló, a mezőgazdasági felszereléssel és a termelésből származó igazolt árbevétellel is alátámasztott, és ezért kielégítendő földigénynek tekintené mind a tulajdonjog, mind a használati jogok megszerzése tekintetében:

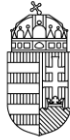
- a földművesek meglévő agrárüzemeinek üzem-kiegészítő földszerzésre irányuló kívánalmait,
- a földművesek új agrárüzemeinek földigényét.

Az új földtörvénynek biztosítania kell a munkaintenzív kultúrák földigényét.

Az új földtörvénynek a földforgalom és földhasználat szabályozásával elő kell segítenie az őstermelők számára az önfoglalkoztatásukon keresztül saját megélhetésük biztosítását, kiegészítő jövedelem elérését. Az őstermelők nélkülözhetetlen szerepet játszanak a jövőben is az általuk előállított és feldolgozott, magas hozzáadott értéket képviselő prémium minőségű termékeik helyi és távolabbi piacokon történő értékesítésében. Az őstermelők kisebb birtokainak a jövője biztosított, a kormányzat támogatja középbirtokká fejlesztésüket.

A családi birtokok képeznek a középbirtokok derékhadát, a magyar mezőgazdaság gerincét, amelyek a családtagok foglalkoztatásának biztosításán keresztül előmozdítják a vidéki térségek foglalkoztatási szintjének emelését is. A családi gazdaságok integrálják az önfoglalkoztatási képességet a piaci keresletre érzékeny termelési struktúrával, adott esetben nagytömegű és azonos minőségű piacképes mezőgazdasági termék előállításával. A családi gazdaságok a munka intenzív termelési ágazatokban való meghatározó szerepvállalás mellett az állattenyésztésben is meghatározóvá válhatnak, őshonos állatok fenntartását is vállalhatnak.

A kormány a nagyobb birtokok számát, a gazdaságok közötti súlyát és arányát csökkenteni akarja, de anélkül, hogy felszámolásukra törekedne. A nagyobb birtokok is fontos szerepet kaphatnak nagytömegű és azonos minőségű piacképes mezőgazdasági termék előállításában. Ezt meghaladóan az új termelési módszerek bevezetése mellett a munkanélkülieknek a munka világába való visszavezetésében, a segélyhez kötött



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

kiszolgáltatottság helyébe lépő önellátási képesség visszaszerzésében is fontos szerepet kell betölteniük. Integrálhatják a munkavállalók – újra kialakítandó - háztáji, őstermelők, kistermelők gazdaságait elsősorban a munka intenzív kultúrákban: a zöldség-, szőlő-gyümölcsstermesztési, állattenyésztési ágazatokban, vetőmag-és virágtermesztési ágazatokban.

A közép és nagyobb birtokoknak az alapanyag termelésen túl a termékeik feldolgozása felé, a feldolgozó ipari kapacitások kiépítése irányába is fejlődniük kell, ott is szerepet kell vállalniuk.

Az új földtörvénynek hozzá kell járulnia a földforgalom tisztításához is, a leplezett ügyletek felszámolásához. Ennek megfelelően az 1994.-től kezdődő években megkötött titkolt átruházások, az ún. zsebszerződések önkéntes bemutatására és feltárására a kormány jogvesztő határidő meghatározását javasolja az Országgyűlésnek, amelynek elmulasztása a földterületek állami tulajdonba vételét vonná maga után. Bizonyítható csalás esetén nem maradhatna el a büntetőjogi felelősségre vonás sem.

A szabályozás középpontjában a földművesnek kell állnia, aki nyilvántartásba vett mezőgazdasági termelő, és mezőgazdasági tudással és mezőgazdasági felszereléssel rendelkezik, tovább a földműveléshez, mint életformához kötődik.

Az új törvény a birtokpolitikai célok keretében érvényesíteni kívánja az állami szuverenitás indokolt szempontjait is a földforgalom szabályozásában. Ennek keretében megakadályozná a szuverenitási célokat veszélyeztető politikai célú földszerzéseket.

7. Az intézményi-szervezeti aspektusok és feladatok

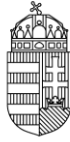
A birtokpolitikai célok megvalósítása intézményi oldalról is alátámasztást kíván.

Az új földtörvény fenntartaná az ügyészségnek a földtörvény rendelkezéseibe ütköző megállapodások elleni perindítási jogosítványait, amely kibővülne az engedélyező államigazgatási hatóság feletti törvényességi felügyeleti joggal.

Az új törvény a birtokpolitikai célok megvalósításának biztosítása érdekében a földszerzések többségére kötelező hatósági engedélyezést vezetne be. Az engedélyezési eljárásba bevonná a Nemzeti Földalap-ot (NFA), továbbá a helyi földbizottságokat. Az új törvény szerint a Nemzeti Birtokpolitikai Tanács az NFA-án keresztül a birtokpolitikai célok érvényesítése útján is befolyásolná a földforgalmat.

A Nemzeti Birtokpolitikai Tanács feladat és hatáskörének pontos rögzítése nem a földtörvényben, hanem külön törvényben történne. A Nemzeti Birtokpolitikai Tanács feladatkörébe tartozna a birtokstruktúra folyamatos figyelemmel kísérése, a birtokpolitikai szabályok gyakorlati érvényesülésének vizsgálata, ennek alapján a földforgalom újraszabályozásának kezdeményezése, amely megadná a szabályozás kellő rugalmasságát és hatékonyságát.

Az új törvény a helyben lakó földművesek érdekeinek érvényre juttatása érdekében bevonná az engedélyezési eljárásokba települési szinten a helyi földbizottságokat, a birtokpolitikai célok országos és megyei, járási, adott esetben helyi szintű érvényre juttatása érdekében pedig az engedélyezésnél esetenként közvetve az NFA is szerepet kaphatna. Ezen túlmenően az NFA kifejezetten agrárstruktúra befolyásoló, aktív földpiaci szerepet játszhatna, akár a földek, gazdaságok, üzemek felvásárlásával, bérlésével, és azoknak földműveseknek való közvetítésével is. Feladata lehet a föld árak, illetve a haszonbérleti díjak alakulásának folyamatos megfigyelése, elemzése, azok közzé tétele. Ezen irányösszegek alapul



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

szolgáltatnának földpiaci beavatkozások számára. Ezen túlmenően az NFA érdemi feladatokat láthat el a birtokrendezésben, illetve az osztatlan közös tulajdonban levő termőföldek tulajdoni, használati viszonyainak rendezésénél is.

Az NFA által korábban adott vásárlási garancia rendszer is újraéledhet. Az államháztartási szabályok részbeni módosításával lehetővé válna az NFA pénzügyi háttérre is támaszkodó földpiaci műveletekre alkalmassá tétele.

Az NFA aktív földpiaci közreműködőként:

- földvásárlóként, illetőleg haszonbérlokként a kedvezményezett termelők számára elérhetővé tehetné a földhöz jutást, illetőleg megakadályozhatná a káros földpiaci folyamatokat;

- a Magyar Állam nevében történő elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásáról történő lemondásával más, preferált gazdálkodó részére lehetővé teheti a föld megszerzését;

- a földek kisajátítását kezdeményezhetné agrárpolitikai célok szolgálatában;

- birtok-összevonási célú földcseréket kezdeményezhetne;

- birtokrendezést kezdeményező és szervező ügynökségként működhetne;

- termőföld más célú használatát kezdeményezhetné mezőgazdasági termények tárolása, élelmiszeripari feldolgozási üzemek létesítése érdekében;

- a földpiaci fellépésen túl mezőgazdasági üzemek vásárlójaként és haszonbérlojként, eladójaként és haszonbérbe adójaként is fellépne.

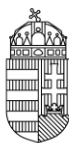
A helyi földbizottságok hatásköre is kibővülne. A bővülő hatáskör mindenekelőtt a spekulációs földszerzések megelőzésére, a földszerzéseknek és a helyi birtok struktúrával, továbbá a birtokpolitikai célokkal való összhangja fenntartására terjedne ki.

A helyi földbizottságok a hatalmi jogosítványokat az új törvény által biztosított keretek között helyi szinten gyakorolnának, de akár az NFA hálózatának helyi szerveiként részt vehetnének a földpiaci beavatkozásokban is.

8. A megállapodások nyilvánosságra hozatalának követelménye

A földtörvény fenntartaná, de egyúttal kibővítené a tulajdon-átruházásra és a föld haszonbérletére vonatkozó szerződések nyilvánosságra hozatalának a kötelezettségét. A hatályos földtörvény a tulajdonjog, haszonbérleti jog forgalmánál az elővásárlási-, illetőleg az előhaszonbérleti jog gyakorlására jogosultak jelentkezése érdekében rendeli el a szerződések nyilvánosságra hozatalának kötelezettségét a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kihelyezéssel. Az új törvény a termőföld tulajdonának, bármilyen jogcímre alapozott használatának megszerzésére vonatkozó jogügyletek nyilvánosságra hozatali kötelezettségét írja elő az engedélyezési rendszer eszközeként. Az új földtörvény azzal számol, hogy a közjogi korlátozások érvényesítése miatt elkerülhetetlen a nyilvánosságra hozatal rendszerének fenntartása, kibővítése. A nyilvánosság fóruma, a tervezett földügyleteknek a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kihelyezés nem változna.

A földszerzések nyilvánosságra hozatala egy szerződési magántitoknak a korlátozását jelenti. Az új földtörvény azért rendelné el a föld átruházások nyilvánosságra hozatalát, hogy egyfelől az eladók, haszonbérbeadók számára, az általuk többnyire ismeretlen és nagyszámú elővásárlási, előhaszonbérleti, és vásárlási jogok jogosultjainak a felkutatása miatt ne háruljon rájuk aránytalan anyagi teher, másfelől az átruházással érintett, érdekelt földművesek rövid



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

időn belül értesülhessenek a földátruházási megállapodásokról, és ennek alapján bejelenthessék vásárlási, használatba vételi igényüket.

Az új földtörvény a nyilvánosságra hozatal, az ahhoz rendelt hatósági engedélyezési rendszer eszközével járulna hozzá az ún. zsebszerződések elleni fellépés összehangolt kormányzati törekvéseihez is. A titkolt átruházások hatósági engedély hiányában nem jönnének létre. A koncepció abból indul ki, hogy a zsebszerződések elleni kormányzati törekvések megvalósításában a földtörvény egy fontos eszközt jelent. Ennek a kiemelten fontos kormányzati szintű feladatnak a megvalósításban kulcsfontosságú a kormány által létrehozott Tárcaközi Operatív Bizottság által koordinált állami szervezetek együttes operatív fellépése, amelynek működését nyilvántartási oldalról jól szolgálná a földhasználati nyilvántartás.

II. Az új földtörvény által szabályozott kérdéskörök

1. Alapvetések

A földtörvény által szabályozott kérdéskörök elsősorban a földtulajdonszerzésre és a földhasználatra, azaz a szűkebb értelemben vett földforgalomra terjednének ki. Az esetleges végrehajtási jogszabály a földek további felaprózódásának megakadályozása céljából határozná meg – művelési ágtól függően- a kialakítható legkisebb termőföld parcella méretét.

Az új földtörvény fenntartaná a földhasználati nyilvántartást, amelynek alapvető szabályait jelenleg a termőföldtörvény tartalmazza. A földhasználati nyilvántartás szabályait indokolt lenne külön törvényben megfogalmazni, de az alapvető rendelkezéseket akár az új földtörvény is szabályozhatja. Ez utóbbi esetben az új földtörvényhez szükségszerűen végrehajtási rendelkezéseket kell illeszteni. A sajátos hazai földhasználati nyilvántartás nincs közvetlen tárgyi összefüggésben a földforgalomba történő állami beavatkozással. Egyik eredeti feladata az ún. zsebszerződések felderítése volt, ezt az új földtörvény is megerősítené. A felderítés hatékonysága az eddigi konkrét adatok alapján mérhető és ennek eredménye függvényében lehet költség és haszon összevetése függvényében dönteni akár a további fenntartása indokoltságáról.

Az állami tulajdonú földek, mint közföldek hasznosítását, a birtokpolitikai célok megvalósításától függően, az Országgyűlés az új földtörvényben, vagy külön törvényben szabályozhatná. A vagyonkezelői jogok, használati jogok forgalmazásának szabályozása nem feltétlenül a földtörvényre tartozik, a közföldek eltérő kezelése indokoltá teheti az elkülönülő törvényi szabályozást.

A földvédelem kérdéseinek szabályozását közelíteni kell a környezetvédelmi szabályozáshoz. A termőföldek más célú használatával összefüggő jogi helyzetek alapjaiban megváltoznak azzal, hogy a jogi személyek, illetőleg a tagállami természetes és jogi személyek földszerzésének tilalma megszűnik. A földvédelem szabályozása változatlanul külön törvényre maradna, a 2007. évi CXXIX. számú önálló törvényben.

Az új földtörvény a földforgalomban már eleve érvényesítene meghatározott birtokrendezési szempontokat, úgy, hogy előnyben részesítené a birtoktagokat eredményező földszerzéseket. A mindenkori tagosítások, földrendezések a földtulajdonjogon alapulhatnak és elsősorban a racionálisabb földhasználatot célozzák meg. A földtulajdon és a földhasználat alapvető szétválása miatt jelenleg az üzemi szintű, illetőleg az üzemek közötti részleges



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

földtagosítások mozdíthatnák előre a racionálisabb földhasználatot. A területrendezési célú földrendezések is jelentős szerepet kaphatnak a jövőben. A birtokrendezési feladatok komplexitása miatt mindenképp a külön törvényben való szabályozás indokolt. Az új földtörvény addig az önkéntes földcsere intézményének jelenlegi rendszerét tartaná fenn, erősítve abban a hatóságok közreműködésének lehetőségét, a cserék sikeres, zökkenőmentes lebonyolítása érdekében.

2. Az új „földtörvény” tárgyi hatálya

Az új földtörvény elsősorban a termőföldek forgalmának szabályozására, vagyis a termőföldföld tulajdonjogának megszerzésére, és a földek haszonbérletére, a termőföldek használatára irányuló bármely használati jogra, a földek forgalmára vonatkozna.

A tulajdonjog és a haszonélvezet joga a földre vonatkozó alapvető rendelkezési jogosultságokat testesítenek meg, ezért azonos forgalmi szabályok alá tartoznának. Ettől elkülönülten, a többi földhasználatra (mint pl. feles bérlet, részesművelés, szivességi földhasználat, haszonkölcsön, egyszerűsített földhasználati szerződések, megbízási szerződések stb.) a haszonbérletre vonatkozó szabályokat kellene megfelelően alkalmazni.

Az új törvény részben módosítaná a jelenlegi termőföld törvény tárgyi hatályát azáltal, hogy a termőföldek helyett – részben figyelemmel az országos településrendezési követelményekről szóló szabályzat (OTÉK) fogalmi rendszerére – a mező-, illetőleg erdőgazdasági hasznosítású földek megjelölést használna.

A mező, illetőleg erdőgazdasági földek megnevezés a termőföld megjelölésnél valamivel tágabb kört fedne le, és a föld konkrét hasznosítási módjára koncentrálna, nem pedig annak fekvésére (pl. külterület, belterület) vagy annak termőképességére.

Az új törvény a hatálya alatt tartaná a belterületi mezőgazdasági hasznosítású földeket, a tanyákat, a mezőgazdaságilag hasznosított egyéb földrészeket is, ha azok alkalmasak mezőgazdasági termelésre, és nem kerültek jogszerűen kivonásra a mezőgazdasági termelésből. Az új törvény könnyített eljárásban a külön földvédelmi törvényre hagyná a korábban mezőgazdasági termelésből kivont földeknek a mezőgazdasági földek közé való visszasorolását.

Az új törvény a tanyáknál megengedő szabályt is tartalmazna: a kizárólag lakás, üdülés céljára szolgáló tanyákra a használat jellegének megfelelő jogszabályok előírásai vonatkoznának (pl. a lakásbérlet szabályai). A törvény megtartaná a hatálya alatt az ún. termelészövetkezeti részarány- földtulajdont is.

3. A törvény hatálya alól kivett szerzési jogcímek

A törvény hatálya *általában kiterjedne minden jogcímre*, amely földre irányuló tulajdonjog vagy bármilyen földhasználati jog szerzése alapjául szolgál.

A törvény ugyanakkor *alkotmányjogi okokból kivételt engedne* a tulajdonjog szerzési korlátozások alól a következő esetekben:

- *törvényes öröklésnél* (egy meghatározott szintű térmérték esetén meghatározott határidőn belüli elidegenítési kötelezettséggel);



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

- *szervezeti formaváltozáson alapuló jogutódlásnál* (egy meghatározott szintű térmérték esetén meghatározott határidőn belüli elidegenítési kötelezettséggel); szétválás és kiválás esetére viszont fennmaradnának a szerzési korlátozások; a jogutódlás minden más típusára kiterjednének a korlátozó rendelkezések.

- *kisajátítással összefüggő csere esetén;*
- *a tulajdonközösség megszüntetése esetére, de csak a fenn álló hányadnak megfelelő földre; a megváltásra kiterjednének a korlátozások;*
- *házassági, élettársi közösség megszüntetésekor;*
- *földcserére, ha az azonos AK értékű termőföldeken alapul;*
- *birtokrendezés, tagosítás során megszerzett földtulajdonjogra.*

Az új törvényben az *elbirtoklás* külön tényállási elemekkel kibővítve kerülne a szerzési korlátozások alóli kivételi listára. Egyfelől nem lehetne elbirtoklásra hivatkozva megszerezni a termőföld tulajdonjogát, ha nincs a földhasználati nyilvántartás által is alátámasztott személyes, folyamatos használat. Az új földtörvény ezzel a módosított szerzési feltétellel az ún. zsebszerződések ellen is hatékony fellépést segítené elő. A földhasználati nyilvántartás tartalma alapján az elbirtoklási ügyletekben mind a bíróságnak, mind az ingatlan-nyilvántartó hatóságnak ellenőriznie kellene a szerzés előbbi feltételeit is.

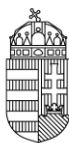
4. Szerzési tilalmak közérdekű célból

Az új földtörvény a szerzési tilalmakat és korlátozásokat is beillesztené a hatósági engedélyezési rendszerbe. Ezeknek a betartatása az engedélyező hatóság feladata lenne

A földforgalom szabályozásában az EU tagállamok igen sokszínű gyakorlatot alakítottak ki, de túlnyomó többségük kerüli a földszerzéseket közvetlenül megtiltó rendelkezéseket. Birtokpolitikai céljaikat közvetett eszközökkel igyekeznek elérni. Közvetett korlátozásokat jelentenek az átruházó vagy szerző félre előírt feltételek, továbbá az átruházás megakadályozása is, ha az a gazdaságok feldarabolását eredményezné, vagy a birtokviszonyokra negatív hatást gyakorolna. Gyakori az egyes forgalmi ügyletek hatósági engedélyhez kötése és ismert eszköz a forgalmi ügyletekben az állam ügynökeként aktívan résztvevő szervezetek földpiaci szerepvállalása is.

Az új földtörvény ugyancsak a közvetett korlátozási eszközök alkalmazását részesítené előnyben a birtokpolitikai célok elérése érdekében.

Mivel az új földtörvény hatályba lépése egybeesik egyrészt a közösségi tagállamok földműveseinek földszerzése előtti sorompók feloldásának kényszerével, másrészt a hazai birtokstruktúra átalakításával, ezért a magyar szabályozást a földviszonyokat átfogóan és szigorú módon szabályozó rendszerbe kell belehelyezni. Ezzel függ össze, hogy az új földtörvény a földtulajdon/földhasználati jog szerzésére irányuló közvetlen vagy közvetett tilalmakat mindenekelőtt az állami szuverenitás nemzetközi szerződésekkel összhangban álló eseteire deklarálná. A törvény szerint más államok, azok területi, regionális szervei, önkormányzatok, politikai pártok, szakszervezetek, szakmai kamarák, érdekképviselői szervek, állami, politikai önkormányzati gazdálkodó szervezetek, alapítványok és más, első sorban nem gazdálkodási célra alapított szervezetek nem szerezhethének mező-, illetőleg erdőgazdasági földet. Az említett személyi elvű tilalmak fenntartása alapos nemzetközi jogi elemzést kíván.



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

A tilalmak betartása egyébként a hatósági engedélyezésre tartozó vizsgálat tárgyát képezné.

Az új törvény az Európai Unió tagállamain, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államokon, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államokon kívüli személyeknek és szervezeteknek nem adna tulajdonszerzési jogosultságot, másodlagosan, kiegészítő szabályként annak megadását a viszonyosságra alapozná, széles mérlegelést megengedő hatósági engedélyezés előírása mellett.

Ennek megfelelően közvetlen tiltásként a törvény kimondaná, hogy mező-, erdőgazdasági gazdasági föld, valamint mező-, illetve erdőgazdasági földnek nem minősülő védett természeti terület tulajdonjogát, használati jogát nem szerezhetik meg:

- akik nem állampolgárai az Európai Unió valamely tagállamának, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes tagállamnak, illetőleg a nemzetközi szerződés alapján ezekkel egy tekintet alá eső államnak; továbbá

- a jogi személyek, vagy jogi személyiség nélküli más szervezetek.

5. A tagállami és belföldi földművesek szerzési jogosultságának elbírálása

A Magyarország által kötött nemzetközi szerződések tartalma alapján az új törvény nemzeti elbánást érvényesítené az abban részes tagállamok földműveseire. Ellentétes lenne a közösségi joggal a földművesek tulajdonszerzési jogosultságának kizárása vagy a magyar földművesektől való hátrányos megkülönböztetése. Ha a tagállamokból érkező földműves megfelel a szerzési feltételeknek, így különösen a közérdekű célok előmozdítására irányuló szabályozás feltételeinek, akkor a szerzési jogosultsága nem zárható ki.

Az új törvény sértené a közösségi jogot, ha azt abból a célból alkotná meg az Országgyűlés, hogy biztosítsa a termőföldek kizárólagos nemzeti tulajdonként való megőrzését. A kizárólag a nemzeti önvédelem garanciális intézményrendszere részeként megalkotott földtörvény alkalmas lenne arra, hogy azt az Európai Bíróság diszkriminatív szabályozásként minősítse.

A birtokpolitikai célok mentén ugyanakkor közvetett eszközökkel is biztosítható a birtokpolitikai célok elérése. Ennek során az új földtörvény rendelkezéseiben építené az osztrák és német földforgalmi szabályozásból ismert hatósági engedélyezési rendszer bevezetésére, a francia földforgalmi szabályozásból ismert, az egyedi ügyeletekbe állami birtokpolitikai célok szolgálatában piaci aktorként, illetőleg hatóságként is beavatkozó, ügynöki működést felmutató vagyonkezelő szerv modelljére.

Az új törvény az engedélyezési rendszer bevezetése esetén kerülné a hatóságok túl nagy mozgásterét lehetővé tevő szabályozást, a szerzési feltételek pontos meghatározásával segítené elő a hatóságok döntéseinek objektivitását, átláthatóságát.

6. A törvény időbeli hatálya

A törvény rendelkezéseit csak a hatálya lépése után megkötött jogügyletekre, a hatályba lépését követően történt szerzésekre lehetne alkalmazni.

A törvény új rendelkezései ugyanakkor nem érintenék a korábbi szerzések érvénytelenségét, az ahhoz kapcsolódó ügyészi feladat – és hatáskört.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A törvény hatálya lépésére a földpiac szereplőinek a megfelelő felkészülési idő biztosítása miatt kellő, (pl. 45 napos) határidő állna rendelkezésre. A törvény hatályba lépése egybeesne a moratórium megszűntével, vagy megfelelő felkészülést biztosító idővel előzné azt meg.

III. A földtulajdon-, illetőleg földhasználati jog szerzés alapvető feltételei

1. A földtulajdon, illetőleg földhasználati jog szerzésének előzetes hatósági engedélyhez kötése

Az agrárstruktúra átrendezése, a birtokpolitikai célok elérése a ma hatályos földtörvény rendszerében nem valósítható meg. A szerzőképesség nagymérvű kibővülése következtében önmagában az elővásárlási és előhaszonbérleti jogra, azon belül az állam törvényes birtokpolitikai célokhoz kötött elővásárlási jogára alapított rendszer már nem képes elérni a kitűzött birtokpolitikai célokat. A földforgalomnak az ajándékozássra, földcserére meghatározott jelenlegi szabályai ideiglenesen tarthatók fenn.

Az új törvény a földforgalom jogi szabályozását a birtokpolitikai célokra építené. Az ugyanis az agrárpolitikai célokkal alátámasztott sokrétű közjogi korlátozásoknak csak akkor képes érvényt szerezni, ha bevezeti a földszerzés előzetes hatósági engedélyezését. Ez egyaránt igaz akkor is, ha a szabályozás akár önmagában csak a termőföldet, vagy pedig egyenesen a mezőgazdasági üzemet helyezi a rendelkezései középpontjába.

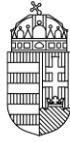
Az új földtörvényben a hatósági engedélyezési rendszer bevezetését az is indokolja, hogy a hatályos termőföld törvény előírásai sem hajthatók végre maradéktalanul ennek hiányában.

Az új törvény figyelembe venné, hogy a hatósági engedélyezés rendszere már bevezetésre került az agrártámogatások forgalmában, így az közvetetten a földtulajdonjogot és haszonbérleti jogot is érinti. Érvényesül az erdőgazdálkodói jog átruházása esetén, csakúgy, mint a vadászati haszonbérleti jog forgalmában, fenn állt a termőföldek forgalmában az 1987. évi I. törvény hatályba lépéséig, tehát nem idegen test a magyar jogban. Egyedi engedélyezési rendszer érvényesült a jogi személyek földszerzése tekintetében a múlt század harmincas éveiben.

Az új törvény az engedélyezési rendszert minden jogügyleti szerzőmódra kiterjesztené, kivételt csak az önkormányzati hatáskörbe utalt hobby telkekre engedne meg. A hatósági engedélyezési rendszert nem átmeneti eszközként vezetné be és ahhoz új, objektív és átlátható szerzési feltételeket kapcsolna.

Az új törvény alapján a hatósági jóváhagyást igénylő megállapodások megkötésével a szerződő felek között függő jogi helyzet jönne létre. A jóváhagyástól függő szerződés a jóváhagyás megadásával jönne létre. Az engedély megtagadásakor a szerződés nem jönne létre, az eredeti állapot állna helyre. A megállapodó felek az engedély megadásáig szerződéses akarat-kijelentéseikhez kötve lennének. A kötöttségük mindaddig fennállna, amíg a megállapodás létrejöttéhez szükséges engedélyt a hatóság megadná vagy megtagadná.

Az új törvény minden olyan jogügylet létrejöttéhez hatósági engedélyt írhatna elő, amely gazdaságilag a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésével egyenlő eredményre vezet.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Magyarországnak a csatlakozási szerződés alapján is lehetősége van a hatósági engedélyezési rendszer bevezetésére az átmeneti időszakban, de azt nem zárja ki a közösségi jog későbbi időpontra sem.

A törvény meghatározná azokat az eseteket is, amikor a mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzéséhez kivételesen nem lenne szükség az illetékes hatóság engedélyére. Ilyen lenne pl. az NFA vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú földek-, vagy az önkormányzat tulajdonában álló mezőgazdasági ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítése; a birtokrendezési-, kisajátítási-, illetőleg telekalakítási eljárásban történő tulajdonszerzés; a képviselő testület által kijelölt övezetben (pl. volt zártkertek) történő tulajdonszerzés.

Az új törvény a hatósági engedélyezés rendjébe helyi birtokpolitikai és termeléspolitikai érdekek érvényesítése miatt bevonná a földműveek szakmai szervezeteit, az Agrárkamarát, továbbá a termelők lokális érdekeinek megjelenítésére azok helyi képviselőit.

A hatósági engedélyezési rendszer három elemből állna össze:

- a kötelező megtagadás eseteiből;
- a kötelező engedélyezés eseteiből;
- a mérlegelően alapuló engedélyezés és elutasítás eseteiből.

A hatósági engedélyezési rendszer fenntartásának költségeit egyértelműen meghaladják az állami birtokpolitikai célokat és struktúra-politikai célokat érvényesítő hatósági beavatkozás várt előnyei. Az előzetes hatósági eljárást a közösségi jog nem tiltja, a magyar csatlakozási szerződés kifejezetten rendelkezik róla, és azt a közösségi bírósági joggyakorlat is megengedettnek minősíti.

2. A tulajdonszerzés hatósági engedélyezése (jóváhagyása) és az engedély megtagadása

Az új törvény szerint a mező- erdőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló megállapodást az illetékes hatóság engedélyezné, ha a jóváhagyás megtagadásának oka nem áll fenn.

A törvény pontosan előírná, hogy a megállapodás engedélyezését mikor kell, és mikor lehet megtagadni. Az új földtörvény felhatalmazást adna külön törvény alkotására a jóváhagyás megtagadásának, illetőleg megtagadhatóságának az üzemi sajátosságokra alapított további esetei megállapítására.

Az új földtörvény szerint a hatóságnak meg kellene tagadnia a tulajdonszerzés alapjául szolgáló megállapodás engedélyezését, ha:

- a szerző fél nem földműves, nem jogosult a mezőgazdasági föld, vagy az ilyen földnek nem minősülő védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére;
- a szerzés a mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan a megengedett mértékét meghaladná;
- a szerzési korlátozás megkerülésére alkalmas megállapodás engedélyezését kérik;
- megállapítható az elővásárlási jog visszaélésszerű gyakorlásának a szándéka;
- ha a szerzéssel az új tulajdonos olyan jogi státuszt nyer el, amelynek révén az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja;
- a szerződő felek olyan tulajdonszerzés jóváhagyását kérik, amely semmis, mert a felek az alapul szolgáló megállapodás hatályát azért kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeni időpont bekövetkezéséhez, vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához, hogy



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

a korábbi jogszabályok szerint termőföldnek minősülő föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalmat, vagy korlátozást megkerülik;

- a felek színlelt szerződéssel leplezték a korábbi jogszabályok szerint termőföldnek minősülő föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó tilalom, vagy korlátozás megkerülésének szándékával megkötött megállapodásukat, amely ténylegesen a termőföld tulajdonjogának tiltott átruházására irányult.

Az új törvény szerint a helyi földbizottság javaslatára is figyelemmel meg lehetne tagadni a jóváhagyást, ha olyan objektív körülmények állnak fenn, amelyekből – többek között - az következik, hogy:

- az elidegenítés egészségtelen, ésszerűtlen birtokszerkezetet eredményezne (pl. tulajdoni hányad eladása a föld megosztása nélkül);

- az elidegenítés által a földrészlet gazdaságtalanul kisebbé, az alakja a megművelés szempontjából kedvezőtlenebbé válna, vagy az elidegenítőhöz tartozó, térbelileg és gazdaságilag összefüggő földrészletek birtokegysége megszűnne, ami a hasznosításuk gazdaságosságát, és a kisebb földrészletek egybefüggően művelhető területként történő hasznosítását hátrányosan érintené;

- az ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, akár azért, mert túl alacsony, akár azért mert a túl kedvező vételi ajánlattal a vevő a konkurensait tarthatja távol a földpiactól egy adott településen, vagy körzetben;

- a vétel felhalmozási célt szolgálna mögöttes, indokolható gazdasági szükséglet nélkül, miközben az eladásra kerülő föld megszerzése nélkül más gazdálkodó egzisztenciája kerülne veszélybe;

- a föld távol van a vevő lakóhelyétől, ezért nem lehet számolni maradéktalanul az ún. rendes gazdálkodás folytatásával és más gazdák földszükséglete kielégítetlenül maradna.

Ha több mezőgazdasági föld elidegenítésére (megszerzésére) vonatkozó megállapodás (közös okirat) engedélyezését (jóváhagyását) kéri, az engedély megadását egyes ingatlanokra lehetne korlátozni.

3. Az engedélyező (jóváhagyó) hatóság esetleges további jogkörei

Az új törvény alapján az engedélyező hatóság feladatát képezné, hogy a vásárlási jogon alapuló versengő ajánlatok közül kiválassza a földbirtok-politikai célok megvalósításának leginkább megfelelő győztes ajánlatot.

Az engedélyező hatóság feladatát képezné esetleg, hogy, ha az elidegeníteni kívánt mezőgazdasági földön a természet védelméről, a kulturális örökség védelméről, az épített környezet alakításáról és védelméről, a vízgazdálkodásról, az erdő birtokossági társulatról stb. szóló törvények alapján elővásárlási jog áll fenn, az elidegenítési szándékról értesítse az elővásárlásra jogosult állami-, önkormányzati szervet, valamint személyeket.

A hatósági engedélyezési rendszer előnye, hogy:

- az átruházási szerződések jogcímtől függetlenül csak hatósági engedély alapján jönnek létre;

- minden átruházási szerződés korlátozott nyilvánosságra kerül;

- a hatóság és általa az érintett földművesek ismerhetik meg e szerződéseket.

A hatósági engedély az indokolt földigénnyel fellépő földművesek földszerzését elősegítené azzal, hogy;



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

- a hatóság az agrártermelő indokolt földigénye esetén a vevő kijelölésével hozná létre a szerződést az átruházó és a kiutalt vevő között az eredeti feltételekkel;
- az NFA elővásárlási, előhaszonbérleti joga gyakorlásával hozná létre a szerződést az átruházó és az NFA között az eredeti feltételekkel;
- hatóság vizsgálhatná a jogcím valóságát, a színlelt ügyleteteket megtámadhatná a bíróság előtt;
- a hatóság az eljárásba mindig bevonná az állami és nem állami földalapkezelőket a birtokpolitikai célok érvényesítése céljából.

A hatósági engedélyezési rendszer kétségtelen hátránya, hogy:

- az ügyletek realizálási ideje meghosszabbodik,
- a földforgalom költségei megnövekednek (hatósági díjak),
- az intézményrendszer fenntartása költségekkel jár,
- az állami feladatok megnövekednek.

Ezek a költségek azonban arányban állnak az elérendő birtokpolitikai célok megvalósulásával, mint előnnyel.

4. A lehetséges engedélyező hatóságok

Az új törvény az igazgatási beavatkozás hatékonyságának biztosítása érdekében határozná meg az engedélyező hatóságok körét a járási szintű mezőgazdasági hatóságok közül.

A törvény szerint az engedélyezési eljárásban a birtokpolitikai célok érvényesítése céljából részt vennének az NFA, az Agrárkamara, a helyi termelői szervek.

A törvény nem érintené az engedélyező hatóság döntése elleni bírósági jogorvoslat lehetőségét.

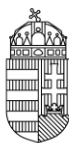
5. A preferált jogszerzők objektív szempontok szerint

Az új törvény a termőföldhöz (földtulajdonhoz, földhasználathoz) jutás tekintetében a földműveseknek alapjaiban azonos esélyt biztosítana.

A törvény szerint a földtulajdon-, illetőleg használati jog több rétegű preferencia rendszeren keresztül áramlana a birtokpolitika által kívánt irányba. A szerzésnek előzetes normatív feltételei és előnyben részesített objektív szerzői minőségei lennének.

A szerzési előnyök érvényesítése feltételezi, hogy az érintettek részt vehessenek az ügyletekben. Ennek egyik biztosítékát az új törvény az állam - az NFA-n keresztül érvényesített- minden más szerzőt megelőző, a birtokpolitikai célokhoz kötött elővásárlási jogának fenntartásával biztosítaná. Az NFA természetének nem feltétlenül felelne meg a tartós földhasznosítás feladata, a stratégiai földalap megtartásán és hasznosításán túl csak ideiglenesen szerezne földeket, kifejezetten azzal a céllal, hogy olyan földműveseket hozzon helyzetbe földszerzés tekintetében, akik maguk nem képesek piaci viszonyok között a földhöz hozzá jutni.

A termőföldet elsősorban mező- és erdőgazdasági termelő tevékenység céljára és földműves szerezhetné meg, függetlenül attól, hogy a szerzés földtulajdonjogra vagy földhasználati jogra irányul.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A földművesként való elismerés – több, más lényeges feltétel mellett – a tényleges mező-, és erdőgazdasági termelő tevékenység a főfoglalkozásszerű gyakorlásához, gazdálkodásra alkalmassághoz (megfelelő szakképzettség, vagy szakirányú gyakorlat), illetőleg a föld megműveléséhez megfelelő mezőgazdasági felszerelés igazolásához kapcsolódna, és összekapcsolódna a tényleges és árbevétel eredményező agrártevékenységgel.

Mindemellett a szabályozás a mellékfoglalkozású földművest sem zárná el a földtulajdonszerzéstől, de őket a főfoglalkozású földművesek mögé sorolná be a szerzési sorrendben.

A törvény a földművesnek nem minősülő személyeket ugyanakkor kizárná a földtulajdon, a földhasználati jogok szerzéséből.

A földművesi minőség elismerésének feltételei magánál a tulajdon-, földhasználati jogot szerzőnél, illetőleg a gazdaságot vezető személynél kellene fennállnia.

6. A földszerzési előnyök (preferencia sorrend)

A törvény a földműveseken belül külön preferencia sorrendet állítana fel, amelyben előnyös megkülönböztetésben részesülnének a saját és családi keretben végzett munkán alapuló kis-, és közepes méretű családi gazdaságok földszerzései, kifejezetten versenyszerkentő céllal.

A kötelezően előnyben részesítendő szerzési minősítési feltételeknek objektívnek, elvi szinten mindenki által teljesíthetőnek kell lennie.

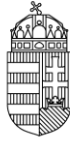
A törvény alapján meghatározott objektív és részletező szempontok a hatósági engedélyezés objektivitását, átláthatóságát és ellenőrizhetőségét mozdítanak elő, ezért részletező és rangsorolt megnevezésük a törvény koncepcionálási szakaszában is indokolt. A törvényben a tulajdonszerzési preferenciák sorrendje az alábbiak szerint alakulna:

1., A szerzés során a szerző által –igazolhatóan - folytatott mezőgazdasági tevékenység alapján előnyben részesülnek:

- a) állattenyésztő telepek működtetői, az állattenyésztést vállaló,
- b) a huzamosabb ideje (pl. három év) folyamatos, bevétellel alátámasztott agrártermelést folytatók, integrált termelést és feldolgozást megvalósító,
- c) ún. hungarikum termékeket előállító,
- d) egy adott régió jellegzetes termelési kultúráját fenntartó (pl. hagyományos kézműves termelést folytatók),
- e) külön megállapodás alapján egyedi termelési, agrár-környezetvédelmi termelési módot vállaló (pl. ökológiai termelés)
- f) illetőleg a nagy munkanélküliséggel sújtott térségekben szociális foglalkoztatást megvalósító földművesek, továbbá az agrárgazdaságok, továbbá az agrárkutató/kísérleti, oktatási intézetek.

2., A tevékenységi elvű rendszeren belüli rangsor minden egyes eleménél a földművesek birtoktag képző földszerzéseit kellene előnyben részesíteni, így mindenekelött

- a) az üzemi/gazdasági székhelyek, még inkább telephelyek 20 km-es körzetében az un. üzem-kiegészítő,
 - az önfoglalkoztatást, a falu népességének megtartását előmozdító,
 - a családi gazdaságokat működtető családi gazdálkodó, különösen a fiatal gazdák,



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

- gazdálkodó család tagjainak,
- egyéni vállalkozók,
- önfoglalkoztató termelők
földszerzését.

b) az új üzemalapítást elősegítő földszerzéseket; az újonnan alapított, alapítás alatt álló üzemi/gazdasági székhelyek, még inkább telephelyek 20 km-es körzetében az üzemkiegészítő földszerzések preferenciái szerint.

A szabályozás a nagyobb gazdaságok körében hangsúlyozottan foglalkoztatáspolitikai, illetőleg versenyszempontú beavatkozás is lenne.

7. A területi, illetőleg érték alapú szerzési és birtok maximumok

A szerzési és birtok maximumok a verseny szabadságát segítik elő a földpiacon, emellett a monopóliumok, továbbá a nagybirtokrendszer pusztító társadalmi hatásainak megelőzését szolgálják. Alkalmazásuk nem lehet országosan egyöntetű, de nem lehet független a szerzett jogoktól, a szerzett földművelési ágától és a földszerző tevékenységi körétől sem.

Az új törvény alapján az egyedi szerzési és birtokmaximumok elkülönülten, de összeszámitási kötelezettség érvényesítése mellett maradnának fenn a földtulajdonjogra, illetőleg a többi földhasználati jogra.

8. Szerzési és birtokmaximum befolyásolása fiskális eszközökkel

Az új földtörvény továbbra sem maga szabályozná a mennyiségi korlátozások mellett érvényesíthető közvetett, vagyoni érték elvű korlátozásokat. Ezeket a pénzügyi elvonáson alapuló korlátozásokat külön törvényben kellene megállapítani.

A törvény céljainak eléréséhez fenn kellene tartani, illetőleg meg kell újítani a vagyonszerzési illetékek rendszerét, amelynek a birtokpolitikai célokkal ellentmondó földszerzések korlátozása alapján kellene felépülnie:

- a szerzéssel egyidejűleg kirótt vagyonszerzési illetéken keresztül; a birtokpolitikai céloknak megfelelően a külön törvény erőteljes különbséget tenne a földművesek, illetőleg a földműveseken kívüliek között.

A törvény koncepciója alapján – a földtulajdon körében - a birtokpolitikai célokkal ellentétes földszerzések korlátozására vagyoni típusú adó bevezetésére is sor kerülhetne:

- külön törvény a földtulajdon, mint vagyon progresszív adóztatásán keresztül gátolná a spekulációs szerzéseket, akár külön adó kivetésével visszaszorítaná a nem kívánt méretű földbirtokok fenn maradását, és ezzel ösztönözné is a birtokpolitikai céloknak megfelelő birtok méreteken belül maradó, termelési célú földszerzéseket;

A törvény koncepciója alapján a földtökből származó jövedelme megadóztatása is lehetőséget ad a birtokpolitikai célok elérésére:

- külön törvény a földhasználati jog átruházása esetén a tőkejövedelmet;
- bizonyos értékhatár (pl. 600 AK) és meghatározott időtartam (pl. öt év) alatt személyi jövedelemadó, illetőleg társasági adó alá vonná.

A törvény koncepciója nem zárná ki a földforgalom forgalmi típusú adóval történő ellenőrzését sem.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A közvetett, fiskális típusú szabályozás korlátai és lehetőségei az adójog közösségi jogi meghatározottságából, a kormány adópolitikai stratégiájából erednek.

A földadó vagyoni típusú adó, amely az ingatlanadó egy formája. A jövedelem típusú adók az egyes átruházási ügyeletekből származó jövedelmet csapolják meg, ezek ma is érvényesülnek az egyes adószabályokban. A forgalmi típusú adók is számba vehetők.

Átértékelésre javasolt régi megoldások: a helyben lakás, illetve a helybeli üzemi székhely kérdése

A földműves tevékenység folytatásával harmonizál az a követelmény, amely a földtulajdonszerzéshez a megszerzeni kívánt termőföld közelében történő „helyben lakás”-t, illetve a „helybeli üzemi székhely”-et különös mérlegelési előnyként értékelné. Ez elősegítené a megtermelt jövedelem helyben maradását, ezzel közvetlenül közérdekű célt szolgálna.

9. A földtulajdonszerzés általánosan megengedett legnagyobb mértéke

Az új törvény a mező- és az erdőgazdasági földek tulajdonjoga megszerzését különböző mértékben engedné meg földművesek számára.

Az új törvény – vitaindító megoldási javaslatként - a földművesként nyilván nem tartott személyek számára a föld tulajdonjogának megszerzését nem tenné lehetővé.

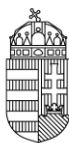
A törvény kiindulási pontként fenn tartaná a jelenleg hatályos földtörvényben szabályozott területi és érték maximumot, azzal változtatással, hogy a földművesek tulajdonjogot, haszonélvezeti jogot összesen 300 hektár, vagy 6000 aranykorona (AK) értékben szerezhetnének.

Mivel a földművesek a gazdaság más területeihez hasonlóan maguk is különböznek anyagi lehetőségeik és képességeik szerint, a kormány az eltérő birtokméretek sokszínű rendszerének fenn maradását támogatja olyan módon, hogy a földbirtokok jövőbeni fejlesztését is folyamatosan lehetővé tenné minden földműves számára. Az új földtörvénynek ennek megfelelően a különböző birtokméretek földigényét egyszerre kell biztosítani, amelyek a földszerzés és a támogatás alapját képezik.

A törvény - a birtokpolitikai céloknak alárendelten - különbséget tenne a földművesek között aszerint, hogy milyen gazdaságot működtetnek. Így különböző nagyságú földet szerezhetnének gazdaságuk mérete, illetőleg konkrét mezőgazdasági tevékenységük szerint az őstermelők, a családi gazdálkodók, illetőleg a gazdálkodó család tagjai, az egyéni cégek és tulajdonosaik együttesen.

Ennek megfelelően az új szabályozásban különböző birtokmaximumok alakulnának ki. Az őstermelők 50 ha-t is elérő kisbirtokai mellett az 50-500 ha közötti méretű középirtokot megjelenítő családi gazdaságok, más egyéni és társas birtokok képeznék a mezőgazdasági birtokszerkezet gerincét, de hely maradna az 500 ha –t meghaladó nagyobb birtokoknak is. A törvény a szerzési és birtok maximumnál egyes szerzőknél a külön törvény által meghatározott tevékenységre figyelemmel meghatározná a megszerzhető föld művelési ágát is. (Például az erdőgazdálkodók kizárólag erdő, fásított terület, a szőlőtermelők elsősorban a szőlő kataszterében nyilvántartott föld tulajdonjogát szerezhethé meg).

A birtokméretek különbözhetnek a foglalkoztatási igények, az eltérő művelési ágak szerint is, így különösen a munka intenzív szőlő-gyümölcs ágazatban kerülhet sor eltérő birtoknagyságok szabályozására. Erre tekintettel a törvény megadná az általános szabálytól



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

történő eltérés jogát járásonként, művelési áganként, termelési áganként is, de lehetőleg nem személyenként.

A törvény nem érintené a tulajdonul megszerezhető gazdaságok (üzemek) számát. A tulajdonban lévő és a haszonbérelt földek együttes nagysága közösen képezné az ún. üzemi birtokmaximumot, amelyeken az üzem gazdálkodhat. Az üzemmel kapcsolatos korlátozások megállapítása az üzemtörvény feladata lenne.

Tervezett összeszámitási szabályok

A törvény a településenkénti tulajdoni monopolhelyzetek kialakulását korlátozná a tulajdonszerzés előzetes engedélyezésénél: a különböző jogcímenek megszerzett termőföld tulajdon nem lehetne több mint az adott település összes mezőgazdasági földterületének pl. 1/4-e—1/5-de, kiegészítve térmértéki - minden jogcímet összeszámitva legfeljebb 1200 ha-t elérő – maximummal.

A törvény birtokmaximumot határozna meg a közeli hozzátartozók tulajdonában álló földekre is.

A tulajdonban lévő és a haszonbérelt földek együttes nagysága közösen képezhetné a jövőbeni üzemszabályozás számára az ún. üzemi birtokmaximumot, amelyeken az üzem gazdálkodhat. Az üzemmel kapcsolatos korlátozások megállapítása azonban az üzemtörvény feladata lenne.

A törvény külön-külön meghatározná a tulajdoni, illetőleg használati jogokra a szerzési és birtokmaximumokat.

A birtokméretek felső határait a tulajdon és földhasználat együtt határozná meg. A Nemzeti Földalaptól haszonbérelt birtokok felső határa változatlanul legfeljebb 1200 ha lehet.

Az érvénytelenség megállapítása

A törvény és végrehajtási rendeleteibe ütköző jogügyletek érvénytelensége nem változna a hatályos termőföldtörvény rendelkezéseihez képest. Az érvénytelenséget az engedélyező hatóság állapítaná meg, de nem változna az ügyész közigazgatási határozatokat érintő törvényességi felügyeleti, illetőleg perindítási feladat- és hatásköre sem.

A szerzés érvénytelenséget az időközben hatályba lépett és a szerzőre kedvezőbb jogi szabályozás sem küszöbölné ki.

Felhatalmazás a tulajdonként megszerezhető föld más, illetőleg az általánostól eltérő mértékeinek megállapítására

1. A törvény kimondaná, hogy a mezőgazdasági üzemekről szóló külön törvény a mezőgazdasági föld tulajdonjogának, haszonbérletének, vagy más című használatának megszerzésére az általánostól eltérő szabályokat állapíthat meg, ha a tulajdonjogot, továbbá földhasználati jogot szerző földműves mezőgazdasági üzem, illetőleg családi gazdaság tulajdonosa.

2. A község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő testülete rendeletben kijelölhetné a településnek azokat az övezeteit, így különösen a korábbi jogszabályok szerinti egykori zártkertek területét, ahol településszerkezeti, vagy más okból, jellemzően üzemszerű művelésbe be nem vonható olyan földek vannak, amelyek ténylegesen személyi (családi) használatra korlátozódó kisparcellás mezőgazdasági művelés alatt állnak és a földműveléssel nem foglalkozók számára tulajdonba, használatba is megszerezhetők legyenek.



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

A képviselő testület az általános tulajdonszerzési mértékektől eltérően, a település kijelölt övezeteiben, a földnek a tulajdonul megszerezhető mértékét úgy állapíthatná meg, hogy az személyenként legfeljebb 3000 m² - 6000 m² nagyságú lenne.

Földtulajdon és földhasználat nyilvántartás önbevallás útján

Egy következetes és valós adatokon nyugvó földbirtok-politika előfeltétele, ha rendelkezésünkre áll egy egyértelmű felmérés arról, kinek és mennyi földtulajdona illetve földhasználati joga van. A felmérés az új törvény hatályba lépéséig önbevallási rendszeren alapul majd, amelyet a bevallási időszak után összehasonlítanak a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban és földhasználati nyilvántartásban rögzített adatokkal. Az önbevallás során a földtulajdonos illetve földhasználó köteles lesz pontosan megadni, hogy hol és mekkora földtulajdonnal/földhasználati joggal rendelkezik, és milyen jogcímen jutott az adott földterülethez.

10. A földszerzéshez kapcsolt nyilatkozatok és azok ellenőrzése

Az új törvény szerint a földszerzés feltétele lenne a – az európai közösségi jogon alapuló ugaroltatást meghaladó - termelési kötelezettségen alapuló földhasznosításra irányuló kötelezettségvállalás, a mezőgazdasági földhasznosítási kötelezettség, a más célú használat meghatározott időtartamra való kizárásának kötelezettsége.

A törvény alapján a nyilatkozatokban foglalt kötelezettségvállalások megsértése a közigazgatási szankciók: bírság, kényszerhasznosításba vétel mellett a jövőre nézve meghatározott ideig, öt évig szerzőképtelenség kiegészítő szankciójával járna.

11. Az elő-, és visszavásárlási jogok, valamint az ún. vásárlási jogok rendezése

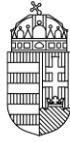
A törvény szerint a főszabályként a vételi jogok, visszavásárlási jogok gyakorlása során történő földszerzésre a szerzési korlátozások nem vonatkoznának.

Az elővásárlási jog elsősorban törvényben meghatározott birtokpolitikai cél érvényesítésére szolgálna, a tényleges mezőgazdasági tevékenység folytatásához kötődne. A földtörvény az elővásárlási jog szabályait nem terjesztené ki az állami tulajdonban és az NFA vagyonkezelésében lévő földekre. Az állami tulajdonban lévő földekre vonatkozó elővásárlási jog szabályainak megállapítása külön törvény feladata maradna.

Az új törvény elsősorban a földművesnek úgy biztosítana elővásárlási jogot, hogy azt az alábbi feltételekhez, továbbá a feltételeken belül sorrendhez kötné:

1., Kiemelt tevékenységek (állattenyésztő telep működtetése, állattenyésztésre irányuló szerződéses kötelezettség vállalása, integrált termelést és feldolgozást megvalósító gazdaság működtetése, hungarikum termékek előállítás, egyedi agrár-környezetvédelmi termelési mód folytatása).

2. Birtok-összevonási célú szerzés valósul meg (5-20 km-en belüli üzem-kiegészítő földszerzés, üzemalapító földszerzés, tanyagazdaság földigénye).



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

3. A szerző személyére tekintettel érvényesülő megkülönböztetés (családi gazdaságot működtető volt haszonbérelő, feles bérelő, szívességi földhasználó, ennek hiányában helyben lakó családi gazdálkodó, családi gazdaságból kiváló fiatal gazda), munkanélküliséggel sújtott térségekben legalább egy éve foglalkoztatást megvalósító, illetőleg legalább öt évre ilyen foglalkoztatást vállaló más földműves, helyben székhellyel bíró agrárkutató-, illetőleg kísérleti intézet.

4. A helyben lakó volt haszonbérelő, feles bérelő, szívességi földhasználó, östermelő, önfoglalkoztató egyéni vállalkozó.

5. Az elővásárlási jogok szabályozását a mezőgazdasági üzemtörvény tenné teljessé.

IV. A mezőgazdasági föld haszonbérlete

1. A törvény általános szabályai alkalmazást nyernének a földhasználati jogok megszerzésére is.

Mivel a földhasználat meghatározó mértékben elkülönül a tulajdonjogtól, így a földhasználati viszonyok szabályozása az új törvényben kiemelt hangsúlyt kapna. A mezőgazdasági haszonbérlet szabályai jelenleg a termőföldtörvényben, a Polgári Törvénykönyv dologbérleti szabályainak szubszidiárius alkalmazása mellett, önálló szerződés típusként jelennek meg.

A mostani mezőgazdasági haszonbérlet, a modelljét tekintve ún. közvetlen személyes földhasználathoz kötött haszonbérlet, a földet, a munkavégzés helyszínét helyezi a szabályozás középpontjába. A termelő és a használatba adó megállapodása a mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó dolog (ide sorolhatók a mezőgazdasági gépek, berendezések a földterülettel együtt, a mezőgazdasági üzem stb.) időleges használatára és hasznainak szedésére vonatkozó jogokat és kötelezettségeket foglalja magában.

A haszonbérlet személyes jellegét a föld rendeltetésének megfelelő művelési kötelezettségre-, illetve az alhaszonbérbeadás tilalmára vonatkozó előírások adják meg. A termelő közvetlen használatra kötelezett, a haszonbérleti jog forgalomképtelen.

Az új földtörvény ezt a szabályozási modellt alapvetően fenn tartaná. Mindemellet olyan szabályozást adna, amely mindenekelőtt a földhasználat biztonságát szolgálná, és ennek alávetetten biztosítana kiegyensúlyozott védelmet a bérlőnek és a bérbeadónak.

A haszonbérleti jog szabályzásában az új törvény biztosítaná:

- a nemzeti elbánást az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam földműveseinek;

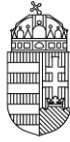
- alapvetően nem tenne különbséget a szerzők között azok honossága és személye alapján;

- nyilvános, áttekinthető, objektív szerzési feltételeket és korlátozásokat írna elő;

- a nemzeti birtokpolitikai céloknak alávetetten szabályozna.

A törvény a földművesek földhasználati jog szerzésére nem minden tekintetben biztosítana azonos szabályokat.

2. A tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazása a haszonbérleti szerződésekre



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A törvény csak a földművesek számára tenné lehetővé földhasználati jogok szerzését. A földhasználati jogok körében a haszonbérletre, a feles bérletre, a részesművelésre, a szivességi földhasználatra, a haszonkölcsönre, a lízingre vonatkozó szabályokat állapítana meg.

A földhasználati jogok szabályozása során az új törvény a birtokpolitikai célok szolgálatában ésszerű indokok alapján tenné megkülönböztetést a földművesek földhasználati jogosultsága tekintetében is. A helyben lakó földműveseket pedig előnyben részesítené a szerzésben.

A törvény a termőföld használati jogát érintő szerzési tilalmat és korlátozást elsősorban és kifejezetten vidékfejlesztési célok mentén, abból eredő, azt szolgáló agrárpolitikai (mezőgazdasági struktúrafejlesztési) célok megvalósítása érdekében vezetné be. A tilalmak és korlátozások ezzel állíthatók közösségi célok szolgálatába. A törvény fenntartaná a külön szerzési és birtokmaximumok rendszerét.

3. A haszonbérlet szabályainak kiterjesztése a földhasználati megállapodásokra

A törvény a mező-, és erdőgazdasági művelés alatt álló föld haszonbérletére vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni rendelné a részesművelésre, feles bérletre, szivességi földhasználatra, haszonkölcsönre és – a használati időtartam végéig - a lízingre. A törvény a földhasználati jogok szerzésénél is érvényesítené az alábbi követelményeket

- a jogügyletek kötelező nyilvánosságra hozatala;
- az engedélyező hatóság tág beavatkozási hatáskörének kiépítése;
- a birtokpolitikai célokkal egyező földszerzések előnyben részesítése;
- a visszaélészerű földszerzések szankcionálása: a földszerzésnek előzetes feltétele a földszerzők személyes művelésre irányuló kötelezettségvállalásai, azok ellenőrzése, ezzel összefüggő utólagos szankciórendszere.

Nem változna, hogy a Nemzeti Földalaphoz tartozó állami földek haszonbérletére a NFA-ról szóló külön törvény rendelkezései vonatkoznak.

4. A haszonbérbeadó és a haszonbérelő

A törvény szerint haszonbérbeadó lehetne a tulajdonos, haszonélvezettel terhelt föld esetén a haszonélvező. A haszonélvező által kötött haszonbérlet csak a haszonélvező haláláig terjedne.

A települések általános mezőgazdasági övezetébe tarozó földekre haszonbérelő kizárólag földműves lehetne.

A földhasználati viszonyok, a földhasználók biztonsága érvényesítése érdekében közös tulajdonban álló termőföld esetén a haszonbérleti szerződés létrejöttéhez és érvényességéhez elegendő lenne a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének vagy két harmadának többségi döntésével létrejött megállapodás.

5. A haszonbérleti jog megszerzésének feltétele

A törvény a mezőgazdasági föld haszonbérleténél és a vele egy tekintet alá eső más földhasználati jogoknál is bevezetné haszonbérleti szerződések létrejöttéhez szükséges



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

hatósági jóváhagyási kötelezettséget. A jóváhagyás feltételeit közvetlenül az agrárstruktúra javítására irányuló intézkedések szolgálatába állítaná.

A törvény szerint főszabályként minden haszonbérleti szerződés jóváhagyásra szorulna. Az engedélyezés feltételeire általában a tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok vonatkoznának.

A törvény meghatározná a jóváhagyás alól mentesített haszonbérleti szerződéseket. A törvény szerint nem kellene bejelenteni jóváhagyás céljából a földhaszonbérleti szerződést, ha a szerződés:

- a község, a város, és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő testületének rendelete által személyes földhasználatra kijelölt települési övezetben lévő földre vonatkozik és két évnél rövidebb időre vonatkozik;
- az NFA, mint haszonbérbeadó és a haszonbérelő között jött létre;
 - a föld kényszerhasznosításba vétele esetén.

A törvény szerint mező-, erdőgazdasági föld haszonbérleti jogát a földműves akkor szerezhethé meg, ha vállalja, hogy

- annak megműveléséről saját gazdaságában gondoskodik,
- a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos jogokat, illetve kötelezettségeket a saját nevében és kockázatára gyakorolja, illetve teljesíti,
- legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazolja, hogy a mezőgazdasági tevékenységben legalább három éves gyakorlatot szerzett.

6. A haszonbérlet időtartama

A törvény fenntartaná általános szabályként a földhaszonbérleti szerződésekre irányadó húszévi határozott időtartamot, mint leghosszabb időtartamot.

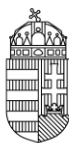
A törvény nem változtatná meg alapjaiban a kivételeket sem az általános 20 év alól: fennmaradna az erdő-, és a szőlő, gyümölcsös művelési ágú, vagy más ültetvényvel betelepített föld, továbbá az ezek telepítése céljára szolgáló föld haszonbérletére a kivételes szabályozás. A határozatlan időre megkötött földhaszonbérletet a törvény nem engedne.

7. A haszonbérlet föld mennyiségére vonatkozó korlátozások

A törvény a haszonbérlet terület nagysága tekintetében a földhaszonbérleti piac szereplői számára alapvetően egyenlő mértékű területi korlátozásokat állapítana meg.

A térmérték kiegyenlítése a természetes személyek által haszonbérletre fordított terület mértékének megemelésével, és egyidejűleg a gazdasági társaság és a szövetkezet által haszonbérletre fordított terület mértékének leszállításával nyerhetne megoldást. A természetes személyeknél a haszonbérletre fordított terület mértékének megemelése összekapcsolható lenne a mezőgazdasági üzem alapításának kötelezettségével, amit törvény írna elő.

A törvény – vitaindító megoldási javaslata szerint - a földművesek haszonbérleti jogot, a tulajdonjoghoz hasonlóan, legfeljebb 300 hektár, vagy 6000 aranykorona (AK) értékben szerezhethének.



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

A törvény a gazdasági társaságok, illetőleg a szövetkezetek mostani térmértéki kiváltságát vagy megszüntetné, vagy külön törvénnyel, az üzemtörvénnyel összefüggésben szabályozná.

A törvény – a tulajdonjog szerzési szabályoknak megfelelően - különbséget tenne a földművesek között is aszerint, hogy milyen gazdaságot működtetnek. A törvény egyes földműveseknél a törvény által meghatározott tevékenységre figyelemmel, meghatározná a megszerzhető föld művelési ágát is. A földhasználati jog általánosan megengedett mértéke a mezőgazdasági üzemek földműves tulajdonosaira is kiterjedne.

A törvény a gazdasági társaságok, szövetkezet részére legfeljebb olyan nagyságú, olyan AK értékű mezőgazdasági föld haszonbérletét engedné meg, amivel nem lépnek át az általános tulajdoni és használati birtokmaximumot.

A törvény szerint kivételesen lehetne az általános szabályoktól akár lefelé, akár felfelé eltérni. Az eltérések nem személyi elvűek lennének, hanem a személyek számára objektív feltételek mentén kerülnének megállapításra.

A törvény megadhatná az általános szabálytól való eltérés jogát járasonként, művelési áganként, termelési áganként is, de lehetőleg nem személyenként. A mértékhatártól való eltéréshez egyedi különös birtokpolitikai célok vállalása lenne szükséges. Kivételt képezhetne a NFA-tól haszonbérlet földek mértéke.

A Magyar Államra, az önkormányzatra, esetleg szociális szövetkezetre foglalkoztatáspolitikai célok szolgálatában, mint földhaszonbérletre semmilyen térmértéki, vagy AK értékbeli korlátozás nem vonatkozna.

A törvény szerint a tulajdonban lévő és a haszonbérlet földek együttes nagysága közösen képezné az ún. üzemi birtokmaximumot, amelyeken az üzem gazdálkodhat. Az üzemmel kapcsolatos korlátozások megállapítása az üzemtörvény feladata lenne.

8. A haszonbérleti díj

Az új törvény kötelező érvénnyel bevezetné a kiköthető legalacsonyabb és legmagasabb haszonbérleti díjat, amelytől a szerződő felek nem térhetnének el, megállapodásuk csak a két összeghatár közötti mérték meghatározására terjedne ki.

A törvény szerint a szerződő felek a haszonbérleti díjat állami szerv (pl. a mezőgazdaságért felelős miniszter) által közzétett irányhaszonbér alapján, az Agrárkamara, NFA által az adott gazdasági évre megállapított minimális és maximális díja között, annál legfeljebb 10-20%-kal eltérő összegben állapíthatnák meg. A haszonbérleti díjat a termés betakarítását követően, de legkésőbb a gazdasági év végéig kell megfizetni. A haszonbérleti díjat pénzben kellene megfizetni a felesbérlet kivételével.

A haszonbérbeadónak a törvény alapján törvényes jelzálogjoga lenne a haszonbérlet mezőgazdasági felszerelésére.

A haszonbérleti díj fizetés elmulasztása újabb haszonbérleti szerződés kötése esetén kötelező elutasítási okot képezne.

A törvény a haszonbér fizetési kedvezményeket alapvetően fenntartaná, de részben újraszabályozná. A kiterjedt agrártámogatásokra tekintettel az új törvény – főszabályként - feltétlenül haszonbér fizetésre kötelezná a haszonbérlet, haszonbér elengedésére főszabályként nem, csak arányos haszonbér mérséklésre tarthatna igényt a haszonbérbeadóval szemben.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A haszonbérleti díj fizetési fegyelem megerősítése érdekében a törvény szerint a haszonbérbe adó a haszonbérletet egyszerűsített eljárásban azonnali hatállyal mondhatná fel, ha a haszonbérlet éves haszonbérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tett eleget.

9. Az előhaszonbérleti jog

Az új törvény elsődlegesen azokra a mezőgazdasági földekre határozná meg az előhaszonbérleti jog szabályait, amelyek nincsenek állami tulajdonban és az NFA vagyonkezelésében.

A törvény szerint a Magyar Államot jogszabályban közzétett birtokpolitikai célok megvalósulása érdekében a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított földre és tanyára mindenki mást megelőző előhaszonbérleti jog illetné meg, amelyet közvetlenül az NFA gyakorolna. Ha az NFA a Magyar Államot megillető előhaszonbérleti jog gyakorlásával nem él, a szerződés jóváhagyására illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv haszonbérlelőként más földművest jelölhetne ki azok közül, akik az ajánlat nyilvános közzététele során haszonbérbe vételi szándékukat jelezték. Több jelentkező esetén a földművesek közül az előhaszonbérleti jog gyakorlóját a törvény szerinti sorrendben lehetne kijelölni.

A törvény az érintett földművesek csoportjainak rangsorát a következők szerint állapítaná meg:

a.) a helyben lakó volt haszonbérlet, illetőleg, ha a volt haszonbérlet a haszonbérbe adó hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat és rizstelepet létesített, a halastavat, rizstelepet, illetőleg ültetvényt üzemeltető személy;

b.) a helyben lakó szomszédok csoportja;

c.) a többi helyben lakó személy csoportja.

A törvény a jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérleti jog gyakorlására, a haszonbérbe adásra kerülő föld művelési ágához igazodóan sorrendet állapítana meg. A törvény alapján meghatározott objektív és részletező szempontok a hatósági engedélyezés objektivitását, átláthatóságát és ellenőrizhetőségét mozdítanak elő, ezért részletező és rangsorolt megnevezésük a törvény koncepcionálási szakaszában is indokolt.

A törvényben a haszonbérleti preferenciák sorrendje a következők szerint alakulna. A törvény a jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérleti jog gyakorlására, a haszonbérbe adásra kerülő föld művelési ágához igazodóan sorrendet állapítana meg:

a.) Szántó, rét, legelő, fásított terület valamint halastó művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően:

aa) a halastavat, vagy állattartó telepet üzemeltető

- családi gazdálkodó, az ilyen gazdálkodó család tagjai,
- a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő,
- az egyéni mezőgazdasági vállalkozó,

- a legalább 25 főt foglalkoztató szociális foglalkoztató, a helyben székhellyel rendelkező földműves;

ab) állattartó telep létesítését vállaló

- családi gazdálkodó,
- az ilyen gazdálkodó család tagjai,
- a nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő,
- egyéni mezőgazdasági vállalkozó,



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

- más földműves;
- b.) Szőlő, gyümölcsös, művelési ágban nyilvántartott földre egymást követően
 - a hegyközségi tag családi gazdálkodó, és a vezetése alatt gazdálkodó család tagjai,
 - hegyközségi tag őstermelő,
 - egyéni mezőgazdasági vállalkozó,
 - legalább 25 főt foglalkoztató szociális foglalkoztató, és a helyben székhellyel rendelkező földműves,
 - hegyközségi tagként más földműves;
- c.) Erdő művelési ágban nyilvántartott, vagy erdőgazdálkodás célját szolgáló más földre sorrendben:
 - az erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó, volt erdőgazdálkodó,
 - a szomszédos erdőrészletre bejegyzett erdőgazdálkodó.
- d.) Nádas művelési ágban nyilvántartott földre:
 - a föld fekvése szerinti illetékes Nemzeti Park Igazgatóság,
 - közös tulajdonban álló nádas esetén a tulajdonos társ,
 - halászati vízterület halászati jogának jogosultja,
 - nádgazdálkodási tevékenységet folytató, abból igazoltan bevétellel rendelkező
 - családi gazdálkodó, illetőleg az ilyen gazdálkodó család tagja, őstermelő,
 - egyéni vállalkozó,
 - a helyben székhellyel rendelkező szociális foglalkoztató,
 - helyben székhellyel rendelkező más földműves.

Az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét akkor illetné meg a kiemelt rangsorú előhaszonbérleti jog, ha az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti és a haszonbérleti jogviszonya nem a haszonbérbe adó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg.

Az állattartó telep és halastó működtetését igazolni kellene. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adná ki.

10. Sajátos földhasználatok

A feles bérlet

Az új törvény tartalmilag nem változtatná meg a felesbérlet szabályozását, de azt teljes mértékben bevonná a haszonbérleti jog forgalmi korlátozásának hatálya alá. A változtatás indoka a szerzési korlátozások kijátszásának megakadályozása lenne.

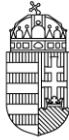
A szabályozás alapján a tanya is bekerülhetne a felesbérlet tárgyai közé.

A részesművelés

Az új földtörvény megváltoztatná a részesművelés tartalmi szabályozását, továbbá azt kevés kivételtől eltekintve bevonná a haszonbérleti forgalmi korlátozások hatálya alá. A szabályozás alapján a tanya is bekerülhetne a részesművelés tárgyai közé.

A törvény a hozzátartozók által kötött részesművelési szerződésben álló felek belső jogviszonyait részletesebben szabályozná, továbbá a felek jogviszonyára a polgári jogi társaság szabályait alkalmazná.

A törvény a személyesen is földműves munkát végző hozzátartozók közötti részesművelési szerződés esetén felmentést adna a részes műveléssel hasznosított földekre



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

vonatkozó szerzési korlátozások teljessége alól. A szabályozás célja a kisebb létszámú, horizontális termelési kooperációt megvalósító termelői csoportok kialakulásának elősegítése és vagyoni stabilitásának megteremtése lenne.

A szívességi földhasználat, haszonkölcsön

Az új földtörvény a szívességi földhasználatot, haszonkölcsönt is bevonná a haszonbérleti forgalmi korlátozások hatálya alá. A szabályozás alapján a tanya is bekerülhetne a szívességi földhasználat tárgyai közé.

A lízing

Az új földtörvény a lízingszerződésen alapuló földhasználatot is a haszonbérleti forgalmi korlátozások hatálya alá helyezné. A szabályozás alapján a tanya is bekerülhetne a lízing tárgyai közé.

A törvény szerint a lízingbe vevő csak földműves lehetne, de a mező-, erdőgazdaságilag hasznosított föld és a tanya földjének más célú használatára nem lenne jogosult. A föld allízingbe, vagy visszlízingbe adására irányuló megállapodás semmis lenne.

A törvény alapján a lízingszerződés lejártakor a szerződés tartalma szerint a lízingbe vevő tulajdonába akkor kerülhetne a föld, ha a lízingbe vevő a szerződés teljes időtartama alatt eleget tett a törvény szerzési feltételeinek.

A törvény a maradványértéken alapuló vételárat a föld tulajdonszerzéskor piaci értékében határozná meg.

A törvény szerint a lízingbe vevő a tulajdonszerzés időpontjában fenn álló korlátozások szerint szerezhetne tulajdonjogot.

V. A kényszerhasznosítás, mint a használati jogok sajátos forgalmi eleme

Az új földtörvény szerint a kényszerhasznosításba vétel a földhasznosítási kötelezettség felróható elmulasztásának közvetlen szankciója lenne a földhasználó, illetőleg a tulajdonos költségére, és kiterjedne minden földhasználóra, földtulajdonosra, nemcsak a földművesekre.

A kényszerhasznosításba vételt a helyi birtokhasznosító bizottságok, önkormányzatok, állami szervek, hatóságok, magánszemélyek bejelentése alapján, hatósági határozattal, az illetékes állami hatóság rendelné el, előzetes végrehajtás mellett.

A törvény vélelmezné a felróhatóságot a határszemen művelés alatt nem álló földrésztelken, így azt nem kellene külön bizonyítani. A kényszerhasznosításba vétel a földpiaci ügynökségeként fellépő NFA földhasznosítóként való egyidejű kijelölésével járna. Az NFA hasznosítást megszervező ügynökségeként is felléphetne a használó kijelölésével.

A kényszerhasznosításba vétel a földvédelmi bírság mellett együttes szankcióként nyerne alkalmazást.

A állami kényszerhasznosításba vétel elrendelése együtt járna a támogatási jog aktiválásának felülvizsgálatával is.

A kényszerhasznosító a felmerült költségeit, külön jogszabályban elismert hasznát levonhatná az általa elért árbevételből, ezt meghaladó bevételével, illetőleg az elszenvedett veszteséggel el kellene számolnia a tulajdonossal, földhasználóval.

VI. A birtokrendezés



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A birtokrendezés részletes szabályait, valamint az osztatlan közös tulajdonban levő mezőgazdasági földterület tulajdoni, használati viszonyainak rendezését ugyancsak külön törvényben indokolt szabályozni. Az ésszerű mezőgazdasági üzemméret kialakítását, és a szétaprózódott földtulajdoni struktúra koncentrációját segítő szabályok megalkotása indokolt.

A földek további felaprózódásnak megakadályozása céljából mind az osztatlan közös tulajdonban levő földrészek, mind a természetben egybefüggő földrészek természetbeni megosztására vonatkozó szabályozásnál indokolt olyan szabály megalkotása, amely tulajdoni hányadoktól függetlenül nem engedné, hogy bizonyos mérethatár alatt önálló földrészlet legyen kialakítható. Ilyen méretbeli korlát lehet pl.: 1-2 hektár, mint abszolút korlát, valamint a földrészlet térmértékéhez viszonyítottan egy százalékos arány megállapítása (5-10 %).

A birtokrendezésről szóló külön törvény hatályba lépéséig az új földtörvény fenntartaná a jelenleg hatályos földtörvénynek a birtokegyesítő földcserére vonatkozó szabályait azzal, hogy azt kiegészítené a birtokegyesítési célú tulajdonjog átruházásokra vonatkozó szabályokkal.

A törvény meghatározná a birtokegyesítés tartalmi magvát, egyben értelmezési viszonyítási pontját: a birtoktag képzést. Csak az lenne birtokegyesítő földtulajdonjog átruházás, amely egységes birtoktagot hozna létre, vagy annak kialakulásához vezetne.

Az új földtörvény szerint a birtoktagok képzését a földek tulajdon átruházásának engedélyezésére jogosult hatóság mindenekelőtt – üzem-kiegészítő földszerzéseként - birtoktag kialakulásaként ismerhetné el a földműveseknél a következő esetekben:

- ha a megszerzett föld a szerző fél tulajdonában álló és nyilvántartásba vett székhelyét, telephelyét képező földrészlettől legfeljebb 20 km- távolságba esik, és a szerzést megelőzően már legalább három hektár föld tulajdona ugyanitt helyezkedik el, vagy a szerzéssel legalább ilyen nagyságú föld tulajdonjoga alakul ki a székhelytől számított 5 km távolságon belül.

- a külön jogszabály szerint korábban létesített birtokközpontnak helyet adó földrészlettől legfeljebb 20 km távolságra esik, és a szerzést megelőzően már legalább három hektár földtulajdona ugyanitt helyezkedik el, vagy a szerzéssel legalább ilyen nagyságú föld tulajdonjoga alakul ki a birtokközponttól számított 5 km távolságon belül;

- a törvény alapján birtoktag képző földátruházásnak minősülne bármely tulajdonos által kötött olyan jogügylet, amelynek eredményeként a már tulajdonban álló, legalább három hektár nagyságú földrészlettől 1 km-nél nem nagyobb távolságra fekvő, legalább egy hektár nagyságú föld kizárólagos tulajdonjogát szerezne meg.

- birtoktag képzésnek minősülne továbbá minden legalább 3 hektár nagyságú földrészleten fenn álló tulajdonközösségen belül a tulajdonközösség megváltással történő megszüntetése folytán kialakuló kizárólagos tulajdonjog.

- birtoktag képzésnek minősülne az egy hektárnál kisebb szomszédos földrészletek tulajdonjogának megszerzése.

A tulajdonjog átruházás birtoktag képző jellegét az engedélyező hatóság igazolná.

VII. A forgalomképes vállalkozói földhaszonbérlet bevezetésének lehetőségéről

1.Általános jellemzők



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

A vállalkozói földhaszonbérleti törvény koncepciója szerint ennek a haszonbérleti formának a bevezetése külön döntést igényel, és lehetőleg külön törvényben kerüljön sor annak szabályozására.

A haszonbérletnek ez az új típusa a földhasználó számára nyújt nagyobb előnyöket, ezért esetleges bevezetését külön megfontolás tárgyává kell tenni. A hagyományos haszonbérlettől elérő szabályok a termelés pénzügyi biztonságát szolgálják.

A vállalkozói haszonbérleti törvény célja szerint a haszonbérlet új szabályozása - a Ptk. hagyományos földhaszonbérleti konstrukciója mellett - lehetővé tenné az üzletszerűen és élethivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozó nagyobb gazdasággal rendelkező agrárvállalkozó haszonbérlet termelési, beruházási céljainak realizálását anélkül, hogy ezt a lehetőséget a személyes munkavégzésen alapuló haszonbérletekre is kiterjesztené.

A vállalkozói haszonbérleti törvény a földtulajdonosok számára lehetővé tenné, hogy a földek elidegenítése helyett a hosszú időtartamú használat jogát adják át, esetlegesen azzal a további feltétellel, hogy a haszonbérlet a használati idő lejártakor kapnának a tulajdonba vételre, illetőleg a további használatba vételre különleges jogokat, feltéve, hogy az üzemi szükségleteik és a szerzés feltételei azt akkor bizonyíthatóan indokolják.

A vállalkozói haszonbérleti jognak a hosszú távú földbirtok politikai célok szolgálatában kell állnia:

- tartósan és hosszú távon álljon fenn;
- jelentős foglalkoztatást biztosítson;
- mozgítsa elő a falu lakóinak foglalkoztatását.

A huzamosabb idejű jogviszony fennállása alatt - a haszonbérbeadó hozzájárulásával - megvalósulna a haszonbérlet használati és hasznok szedésére irányuló jogának a forgalomképessége, beleértve a haszonbérleti jog elidegenítésének és megterhelésének jogát is. Szűk körben megvalósulhatna a haszonbérlet - bérbeadó hozzájárulása nélküli - mezőgazdasági beruházási jogosultsága, bővíthetne, az erdő, nádas és a halastó létesítése kivételével, a haszonbérletnek a bérbeadó engedélyétől független művelési ág változtatási jogköre.

A törvény lehetővé tenné a felek erre irányuló akarata esetén, a haszonbérleti idő lejártakor a tulajdonjog megszerzését egy külön ügylet megkötésével (ún. nyílt végű leasing).

2. A vállalkozói haszonbérlet célja és jellege

A haszonbérleti jog elsődlegesen célzott személye a természetes személyekből vagy jogi személyekből álló agrárvállalkozás. A szabályozás centrumába a mezőgazdasági tevékenység alanyát, a vállalkozót és annak vállalatát helyezi. A gazdasági tevékenység főszereplője a vállalat vezetését ellátó vállalkozó: az a természetes személy, aki a mezőgazdasági termelés, feldolgozás, szolgáltatás, marketing stratégiájában szervezett és jogilag szabályozott területek között, hivatásszerűen és üzletszerűen gyakorolja e gazdasági tevékenységet.

A vállalkozói tevékenység akkor lenne mezőgazdasági jellegű, ha a mezőgazdasági termékek előállítását célozza az ún. elsődleges feldolgozottsági fokig, illetőleg kiegészítő tevékenységként a saját termék feldolgozását és értékesítését végzi.

A vállalkozói haszonbérleti jog tárgyai lennének:



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

- meghatározott mezőgazdasági föld és a hozzá tartozó felszerelés, állatállomány (a továbbiakban: üzem), üzemhez kapcsolt támogatások egésze;
- az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott és a szerződő felek által meghatározott egyes földrésztletek, az ahhoz tartozó mezőgazdasági épületek, építmények és berendezések;
- az állatállomány;
- a gazdálkodásra rendelt gépek és egyéb eszközök.

A földrészlet, illetőleg az azzal tartozéki kapcsolatban álló gépek és egyéb eszközök, továbbá az állatállomány külön-külön is vállalkozói haszonbérbe adható lehetne. Kétség esetén azonban azt kell vélelmezni, hogy a vállalkozói haszonbérlet kiterjed a mezőgazdasági üzem egészére.

3. A vállalkozói haszonbérleti szerződés alanya

A haszonbérleti szerződést haszonhaszonbérliként csak mezőgazdasági termelést vagy ebből származó termékek feldolgozását üzletszerűen folytató, európai méretegységben meghatározott üzemi méretet elérő és a rá irányadó jogszabályok szerint nyilvántartásba vett személy köthetne.

A vállalkozói haszonbérleti törvény szerint haszonbérlet nem lehetne bárki. A haszonbérletnek, illetve legalább egy tagjának vagy alkalmazotjának a tevékenység végzéséhez szükséges szintű felsőfokú mező-, erdőgazdasági szakképesítéssel és meghatározott idejű üzemi gyakorlattal, továbbá a föld, üzem fekvése szerinti településen bejelentett lakással és üzemi székhellyel kellene rendelkeznie.

4. A vállalkozói haszonbérleti jog keletkezése, időtartama

A vállalkozói haszonbérleti törvény szerint az ilyen haszonbérleti jog keletkezéséhez a felek által megkötött szerződés, annak hatósági engedélyezése, továbbá a haszonbérleti jognak a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzése lenne szükséges. A vállalkozói haszonbérleti jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kellene jegyezni.

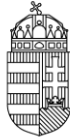
A haszonbérlet időtartama csak határozott lehet, amely állna egy törzsidőből és az annak lejáratakor megnyitható, egyoldalú nyilatkozattal aktiválható ún. opciós időtartamból.

5. A haszonbérletre való föld korlátozása

A haszonbérletre való föld mennyisége korlátozható lenne. A birtokmaximum volna az a határ, ahol a szerződések jóváhagyása megtagadhatóvá válna. Ez vállalkozói haszonbérletnél a haszonbérlet tulajdonában álló földön felül, vagy 300-600 hektár terület, vagy azzal párhuzamba állítható 6000-12000 AK érték körül lehet indokolt.

A tulajdonszerzési, illetőleg haszonbérleti szerzési és birtokmaximumok elkülönített szabályozása alapján a különböző jogcímenek megszerzhető birtok nagysága az 1200 ha-t elérhetné.

6. A vállalkozói haszonbérleti jogviszony tartalma



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

A vállalkozói haszonbérlet törvényileg előírt minimális időtartama 15 év, maximális időtartama 35 év lenne (erdő esetén 75 év).

A vállalkozói haszonbérleti törvény a vállalkozói haszonbérleti szerződés megkötésének lehetőségét a köztulajdonú földekre is kiterjeszthetné. A mezőgazdaságért felelős miniszter külön egyedi engedélye alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló állami szerv: az NFA, a bérleti időtartam lejártakor - a szerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén - a bérlő tulajdonába adhatná a földet, ha a haszonbérlő üzemi felszerelése annak megművelését lehetővé teszi, és a haszonbérlő megfelel a tulajdonszerzési feltételeknek.

A vállalkozói haszonbérlőt a törvény alapján "haszonbérlet-megújítási jog" illetné meg a haszonbérleti jog időtartamának lejártakor újabb 9 évre, ha az üzemi használat biztosított és a haszonbérlő továbbra is megfelel a szerzési feltételeknek.

A haszonbérlőnek a haszonbérleti jog megújításának szándékát a haszonbérlet határidejének lejárta előtt legalább 2 évvel előre kellene a haszonbérbeadónak bejelentenie. Ezzel az egyoldalú nyilatkozattal a haszonbérleti jog időtartama automatikusan meghosszabbodna, kivéve, ha a haszonbérbeadó saját jogán, családtagjai számára vagy hozzátartozói részére, azok gazdasága működtetéséhez hasznosítaná a földet.

Az NFA, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szerv, a haszonbérlet megújítási jog gyakorlása esetén dönthetne úgy, hogy földbirtok politikai okokból a használati jogot megvonja, a földrészlet/üzem használatát maga, vagy üzemtelepítési célokból kiválasztott más személy javára kívánja gyakorolni. Ez a rendelkezés azt a célt szolgálná, hogy az üzem, illetőleg a földrészlet tulajdona lehetőleg egybe essék a használati jogokkal.

7. A szerződő felek jogai és kötelezettségei

A haszonbérlő - a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül is – jogosult lehetne

a) Erdő, nádas és halastó kivételével az általa haszonbérrelt földrészlet vagy annak meghatározott része művelési ágának megváltoztatására.

b) A haszonbérrelt földterületen a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó beruházás megvalósítására, ha ezzel a földterület rendeltetésének megfelelő használatát és hasznosítását nem veszélyezteti.

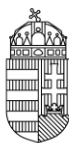
c) Az általa haszonbérrelt mezőgazdasági üzemet vagy annak meghatározott részét alhaszonbérbe más használatába adni a bérbeadó előhasználati jogával terhelt.

A haszonbérlő a művelési ágot a fenti korlátozásokat meghaladóan a haszonbérbeadó engedélye nélkül, de bejelentési kötelezettség mellett megváltoztathatná. Köteles lenne azonban a haszonbérleti jog lejártakor a bérbeadó felhívására az eredeti állapotot helyreállítani. Ha ezt elmulasztaná, nem követelhetné a gazdagodás megtérítését a bérbeadótól.

A törvény szerint a haszonbérleti jog fennállása alatt – elsősorban feldolgozási és tárolási célú beruházás céljára - a föld más célú használatát kezdeményezhetné a bérbeadó és a bérlő együttesen.

A bérleti idő fennállása alatt a haszonbérbeadó, csak a bérlő hozzájárulása esetén emelhetne állandó és helyhez kötött épületeket, építményeket.

Talajjavító beruházásokat, ültetvények telepítéséhez kapcsolódó szerelvényeket, ideiglenes jellegű épületeket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is létesíthetne.



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Ha a bérlő állandó és helyhez kötött épületet, építményt emelne a földön, annak tulajdonjogát főszabályként a bérbeadó szerezne meg, de ettől a felek eltérően is megállapodhatnak. A bérbeadó ezen a címen a bérleti jogviszonyt nem szüntethetné meg, de köteles lenne a gazdagodást megtéríteni a bérlőnek.

8. Elővásárlási, előhasznábérleti jog

Az épület-, illetve építménytulajdonos bérlőt a hasznábérelt földrészekre a hasznábérleti jog megszűnését követően is elővásárlási jog illetné meg.

Amennyiben a tulajdonos a hasznábérlet megszűntetését követő egy éven belül kötne a hasznábérleti jog átruházására megállapodást a hasznábérlet előhasznábérleti és/vagy előhasznábérleti jog illetné meg.

A föld tulajdonosát a hasznábérlet visszterhes átruházása esetén mindenkit megelőző előhasznábérleti jog illetné meg.

9. A vállalkozói hasznábérlet átruházása

A vállalkozói hasznábérleti törvény alapján a hasznábérleti jogot a bérlő a tulajdonos hozzájárulásával átruházhatná, illetőleg alhasznábérletbe adhatná. A bérlő és az alhasznábérlet sortartás nélkül, egyetemlegesen helyt állna a tartozásért. Jelzálogjog illetné meg a bérbeadót a tartozás erejéig a hasznábérlet földön levő termésre, más dolgokra.

A vállalkozói hasznábérleti jog átruházása esetén a hasznábérbeadó a vállalkozói hasznábérleti jogot a szerződés szerinti tartalommal megválthatná. E jogának gyakorlására az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat kellene megfelelően alkalmazni. Megváltás esetén a vállalkozói hasznábérleti jog megszűnne, a hasznábérbeadó azonban 1 éven belül annak ranghelyén - annál nem terhesebb - vállalkozói hasznábérleti jogot alapíthatna.

Ennek a különös megoldásnak az a magyarázata, hogy a hasznábérlet elidegeníthetné a hasznábérleti jogát. Agrárpolitikai célokkal összhangban álló megoldás lehet, hogy a tulajdonos az ilyen esetben megszerezhesse - azonos feltételek mellett és mindenki más megelőzően - a hasznábérleti jogot a saját földjén. A hasznábérleti jog nem feltétlenül szűnne meg, hanem a további átruházásokra készen álló tulajdonosi hasznábérleti jog is keletkezhetne abban az esetben, ha a hasznábérleti jogtól ranghelyen hátrább álló más jogosultak is lennének.

A tulajdonos rendelkezhetne ezzel a jogával, azaz egy esztendőn belül az általa megszerzett hasznábérleti jogot másra átruházhatná.

Alhasznábérleti jog

A vállalkozói hasznábérleti törvény alapján alhasznábérleti jogot - legfeljebb a vállalkozói hasznábérleti jog időtartamának lejártáig - a Ptk., illetőleg a földtörvény vállalkozói hasznábérletre irányadó szabályainak megfelelő alkalmazásával lehetne létesíteni.

A vállalkozói hasznábérleti törvény alapján az alhasznábérletre mögöttes jogszabályként kiterjednének a földtörvénynek a hasznábérleti jogra vonatkozó rendelkezései.

Az alhasznábérlet - az alhasznábérbe vett földterület, állatállomány, mezőgazdasági épület vagy más építmény, illetőleg berendezés tekintetében és a hasznábérlet



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

vagyon tárgyához viszonyított arányában - a haszonbérbeadóval szemben fennálló kötelezettségek teljesítéséért a haszonbérlővel egyetemlegesen lenne felelős.

A haszonbérlet föld alhaszonbérletbe adása esetén a föld földművesnek minősülő tulajdonosát, mindenkit megelőző előhaszonbérleti jog illetné meg.

10. A haszonbérbeadó jogai

A haszonbérbeadó természetesen jogosult lenne ellenőrizni a haszonbérlőt a bérleti jog fennállása alatt abból a célból, hogy a bérlő eleget tesz-e a szerződésben vállalt kötelezettségeinek, illetőleg elvégzi-e a bérlet tárgyát képező földterületre a földhasznosítási kötelezettségét, betartja-e a talajvédelmi előírásokat, a mezőgazdasági üzem tekintetében a szükséges állagmegóvási munkákat.

A bérlő szerződésszegő magatartása esetén általában egyoldalúan a haszonbérleti jogviszonyt a határidő lejárta előtt nem mondhatná fel. A haszonbérbeadó csak három esetben élhetne a felmondási jogával:

- a.) a haszonbérleti díjat határidőre nem fizették meg és az erre való felszólítás eredménytelen maradt.
- b.) a földön a haszonbérlő nem tartja be a környezetvédelmi előírásokat hasznosítási kötelezettségét megszegi, más célú hasznosítást kezdett;
- c.) a földet/üzemet nem a jó gazda gondosságával műveli/üzemelteti és ez által annak állagát veszélyezteti,
- d.) a haszonbérlő által kiépített és működtetett üzemhez ilyen mértékű föld nem szükséges.

11. A vállalkozói haszonbérlet megszűnése

A vállalkozói haszonbérleti törvény alapján a haszonbérleti jog megszűnne:

- szerződésben meghatározott időtartam lejártával,
- a haszonbérlő jogutód nélküli megszűnésével,
- a szerződés haszonbérbeadó általi felmondásával,
- a szerződésnek a felek közös megegyezésén alapuló megszűnésével.

A szerződést a haszonbérbeadó a hónap utolsó napjára írásban felmondhatja, ha

- a haszonbérlő a haszonbért vagy a közterheket a lejárat után közölt írásbeli felszólítás ellenére az abban kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg, vagy

- a haszonbérelt földterületen olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a földterület rendeltetés szerinti használatra való alkalmasságát (termőföld esetén termőképesség) vagy az állatállomány, gazdasági felszerelés épségét, illetve állagát, és e magatartásával írásbeli figyelmeztetés ellenére sem hagy fel, vagy az eredeti állapotot nem állítja helyre.

Ha a haszonbérlő a haszonbérbeadó felmondását annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem venné tudomásul, illetve arra nem nyilatkozna, a haszonbérbeadó további 15 napon belül a felmondás érvényességének megállapítása iránt bírósághoz fordulhatna, ellenkező esetben a felmondás hatályát veszti.

Ha van örökös/jogutód, aki haszonbérleti szerződést köthet a jogviszony automatikusan változatlan feltételekkel fennmarad. Ha a bérlő a bérleti jogot hitelintézetnek



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

biztosítékul adta, a hitelintézet a bérlő halálakor/megszűnésekor élhet új bérlő kijelölésével és a bérleti jog átruházásával.

12. A föld kényszerhaszonbérletbe vétele

A vállalkozói haszonbérleti törvény alapján a művelési kötelezettséget elmulasztó személy használatában álló földet - külön jogszabály szerinti szankciók alkalmazása mellett - a mezőgazdasági szakigazgatási szerv kényszerhasznosításba vonná a törvény szerinti minimális haszonbérleti díj fejében.

A mezőgazdasági szakigazgatási szerv a földet kiadhatná más földhasználati igényt benyújtó személy részére. A családi gazdaság üzem kiegészítési célú földigényét, új családi gazdaság alapításához kapcsolódó földigényét minden más földigénylő előtt kellene kielégíteni.

13. A haszonbérleti díj megállapítása

A vállalkozói haszonbérleti díjat a mezőgazdasági haszonbérletre irányadó, általános szabályok szerint, 20%-al magasabb haszonbérleti díj fejében lehetne a szerződő feleknek megkötnie.

Állami földek esetén a haszonbérleti díj mértékének megállapításánál az NFA rendelkezzen olyan jogosultsággal, hogy irány díjtételeket tegyen közzé.

A bérbeadó által korábban elért haszonbérleti díj új szerződés megkötése esetén nem csökkenthető, ha ugyanaz a haszonbérlő vagy annak jogutódja, új haszonbérlő esetén nem lehet alacsonyabb, mint az irányhaszonbér.

A bérleti díj időszakos emelésére nézve a feleknek a szerződésben kell megállapodniuk.

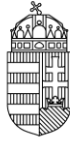
VIII. Az egységes támogatási rendszer bevezetésével felmerülő kérdések

Mind a föltörvény, mind a vállalkozói haszonbérleti törvény rendelkezéseit érinti a földművesket megillető támogatási jogok megváltozása 2014-től. A megváltoztatni szándékozott egységes agrártámogatási rendszer várható bevezetése erőteljesen ki fog hatni a földpiaci folyamatokra, amelyek lehetőségek szerinti kiszűrésére már a földtörvényben is reagálni kell.

A földdel nem aktivált támogatási jogosultságok elévülésén keresztül és egyéb, hazai jogalkotással rendezett adminisztratív szabályok alapján biztosítható, hogy aki nem használ földet, az ne tudjon a jogosultságokkal önállóan spekulatív módon visszaélni a földtulajdonosok felé.

Ehhez az elévülési határidőn belül is külön meg kell akadályozni támogatási jogok mozgását a rendelkezésre álló földhasználati jogok mögött. Ennek az a célja, hogy a támogatási jogok jogosultja ne tudja földhasználati joggal alá nem támasztott, elévülésben lévő jogát mozgatni a rendelkezésre álló termőföld mögött, így megszakítva állandóan az elévülést.

Nem lehet kizárni, hogy az egységes gazdatámogatási rendszer bármilyen időpontú bevezetése földhaszonbérleti díj/ illetőleg földár leszorító hatású lesz. A támogatási joggal



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

rendelkezők alacsonyabb földhaszonbérleti díjak felé elmozdulása részben megakadályozható a törvényes minimális haszonbérleti díj kikötésével.

IX. Agráröröklési rendszer szabályozása

A Ptk. szabályai között egy kivétellel nem szerepel olyan rendelkezés, amely a mezőgazdasági üzem öröklése esetén biztosítaná a vagyon együttes öröklését, a gazdaságot tovább vivő személy számára a kedvezményes elszámolás lehetőségét.

Indokolt megvizsgálni annak a lehetőségét, hogy az örökösök közötti elszámolás alapját ne a forgalmi érték, hanem a vállalkozás hozamértéke képezze. A családi gazdaságokról szóló külön törvényben olyan szabályozás megalkotására kerül sor, amely biztosítja a vagyon egyben tartását.

Mindamellettszükséges a természetes személyek által vezetett agrárüzemekre kiterjeszteni a tervezett családi gazdaságokról szóló törvény öröklési jogi rendelkezéseit. Az örökösök választása alapján a jogi személyek használatában álló termőföldekre is kiterjeszhető lenne a különös öröklési rendszer.

A sajátos agráröröklési rendszer kialakításáról külön törvény is rendelkezhet, mivel itt nemcsak a föld, hanem az ahhoz tartozó mezőgazdasági felszerelés és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok örökléséről van szó, és az meghaladja a földtörvény tárgyi hatályát. Az egyes gazdaságok, üzemek öröklését külön törvényben az üzemtörvény keretén belül is lehet szabályozni.

A használati jogok alapján üzemi keretek között működtetett, felszerelés nélküli mezőgazdasági földek öröklése esetén is indokolt egy az általánostól eltérő öröklési rendszer kialakítása a mező-és erdőgazdasági földek tulajdona további felaprózódásának megakadályozására. Az eltérő szabályokat mindenekelőtt az öröklés visszautasítása, az osztályos egyezség, a végrendekezés körében kell törvénybe foglalni.

A szabályozás szerint a mező- és erdőgazdasági földekről a hagyaték többi tárgyától elkülönülten lehetne rendelkezni, elsősorban a főfoglalkozású, másodsorban a mellékfoglalkozású földművesek javára, ezt követően az azok hasznosítását vállaló más örökösök részére. A hagyatékban belül a föld és a hozzá tartozó felszerelés, továbbá a mezőgazdasági felszerelés nélküli föld öröklésének visszautasítása elsősorban a főfoglalkozású, másodsorban a mellékfoglalkozású földműves javára, ezt követően az üzem hasznosítását vállaló egyéb örökös számára váljon lehetségessé.

Az örökösök a hagyatéki vagyontömegben belül szabadon dönthessenek a mező- és erdőgazdasági föld és a hozzá tartozó felszerelés, a felszerelés nélküli föld többi hagyatéki tárgytól elkülönített öröklési rendjéről.

X. Egész üzemek elidegenítése, megterhelése, szétválasztása

Az egyes gazdaságok, üzemek egészének, megosztható részeinek forgalmi helyzetét külön törvényben, az üzemtörvény keretén belül kellene szabályozni.