

Földhasználati nyilvántartási eljárásra vonatkozó módosult szabályok

2013. január 1-jével, illetve 2013. február 1-jével változnak a földhasználati nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok. A módosult szabályozást a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: Tft.) módosító 2012. évi CCXIII. törvény, és a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Fönyr.) módosító 355/2012. (XII.13.) Korm. rendelet, valamint a 429/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet tartalmazza.

A módosított Tft.-nek és a Fönyr.-nek a földhasználati nyilvántartási eljárást érintő rendelkezéseinek megismeréséhez az alábbi összefoglaló nyújt segítséget.

1. A földhasználók azonosító adatainak kötelező bejelentése
A Tft. 2013. február 1-jével kötelező adatszolgáltatást ír elő a földhasználati nyilvántartásba már bejegyzett földhasználók számára. A Tft. új 25/G. § (1) bekezdése értelmében a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett magánszemély földhasználónak a személyi azonosítóját és az állampolgárságát, gazdálkodó szervezet földhasználónak pedig a statisztikai azonosítóját kell bejelentenie az ingatlanügyi hatóság felé. Ezen rendelkezés azokra a földhasználókra vonatkozik, akik 2012. december 31-ig a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Ezen földhasználók az adatszolgáltatási kötelezettségüknek **2013. március 30. napjáig** a „földhasználati azonosító adatközlési adatlap” használatával tehetnek eleget. Az adatlaphoz csatolni kell magánszemély földhasználó esetében a személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvány, gazdálkodó szervezet földhasználó esetében a statisztikai azonosítót tartalmazó okirat másolatát is.

Az adatközlési bejelentéssel indult eljárás díjmentes, de csak akkor, ha azzal együtt változás bejelentésére nem kerül sor.

Az adatközlési adatlapot a használt földterület fekvése szerint illetékes járási földhivatalhoz kell benyújtani. Ha a földhasználó több járási földhivatal illetékességi területéhez tartozó termőföldet használ, úgy a bejelentését kizárólag egy földhivatal felé kell megtennie azzal, hogy az adatlapon fel kell tüntetnie azoknak a településeknek a nevét, amelyeken a nyilvántartásba vett földhasználatával érintett földrészletek vannak. Az ingatlanügyi hatóság földhasználati bírsággal sújtja azt a bejegyzett földhasználót, aki adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget.

Az azonosító adatok bejelentése a földhasználati nyilvántartás országos személyi adatbázisa létrehozásának, illetve a 2013. július 1-jét követően a földhasználati nyilvántartásból igényelhető új adatszolgáltatási forma, a földhasználati összesítő szolgáltatásának lehetőségét készíti elő. A földhasználati nyilvántartás központi adatbázisából a nyilvántartás személyi azonosítói alapján lesz majd elkészíthető a földhasználati összesítő. Az összesítő a földhasználó által az ország egész területén használt egyes földterületek területét és aranykorona értékét tartalmazza majd jogcímenkénti bontásban, illetve országosan összesítve, megjelölve a használt földterületek fekvése szerint illetékes földhivatalokat is. A földhasználati összesítő igénylésére – a Tft.-ben nevesített hatóságon és szervezeten kívül – maga a földhasználó lesz jogosult, annak érdekében, hogy mint hatósági bizonyítványt becsatolhassa, azt felhasználhassa az őt érintő eljárásokban.

2. 2013. január 1-jével kibővült a földhasználati nyilvántartásba bejelentendő földhasználatok köre azáltal, hogy a földhasználóknak területi mértéktől függetlenül minden termőföld, valamint mező-, és erdőgazdasági belterületi föld – kivéve az erdő művelési ágú területek – használatát be kell jelenteniük a földhivatal felé. (Hatályon kívül helyezésre került ugyanis az a rendelkezés, miszerint a bejelentési kötelezettség csak az 1 hektár területnagyságot meghaladó földhasználatra vonatkozik.)
3. A használat, a használatban bekövetkezett változás, valamint a használat megszűnése bejelentésekor a magánszemély földhasználók kötelesek megadni – az eddigi adatokon túl – a személyi azonosítójukat és az állampolgárságukat, a gazdálkodó szervezet földhasználók pedig a statisztikai azonosítójukat, illetve cégek esetében a cégjegyzékszámukat.
4. A jogszabályi változások új formanyomtatványok kötelező használatát is előírják. Kötelező a formanyomtatvány használata a földhasználatban bekövetkezett változásoknak, illetve a használat megszűnésének bejelentésekor is..

Az új formanyomtatványokat 2013. január 1-jével kell használni, de kötelező az alábbi eljárásokban is használni:

- azon folyamatban lévő eljárásokban, ahol a bejelentés már megtörtént a földhivatal felé, de a használat bejegyzésére, a változás átvezetésére vagy a használat törlésére nem került sor 2012. december 31-ig;
 - a megismételt eljárásokban.
5. 2013. február 1-jét követően a cégek esetében a cégkivonat benyújtása nem kötelező; az aláírási címpéldányt, illetve az aláírás-mintát pedig csak akkor kötelező benyújtani a földhivatalhoz, ha azt a cégjegyzék nem tartalmazza. Arról, hogy a cégnyilvántartás ezeket az iratokat tartalmazza-e, a cégnek kell nyilatkoznia a bejelentési adatlapokon.
 6. A földhivatal a változások bejelentésének hiányában a földhasználati nyilvántartásban hivatalból vezeti át a földrészlet helyrajzi számában, a használt terület aranykorona értékében, valamint művelési ágában, illetve ha a földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint alrészletekre bontott, a használt alrészletek jeleiben, művelési ágaiban bekövetkezett és az ingatlan-nyilvántartásban már átvezetett változásokat. A hivatalból való átvezetésre csak akkor kerülhet sor, ha a földrészletnek az adatváltozást megelőzően bejegyzett földhasználója és az általa használt terület mértéke az adatváltozást követően nem változik.

A termőföldek használatát érintő változások (a Tft.-ben)

2013. január 1-jét követően

- termőföldre szerződéssel nem alapítható haszonélvezeti jog, kivéve a közeli hozzátartozó javára alapított haszonélvezeti jogot. Az ezen jogszabályi rendelkezésbe ütköző szerződés semmis;

- a haszonbérleti szerződések megkötésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a 2013. január 1-jén fennálló haszonbérleti szerződéseknek a 2013. január 1-jét követő módosítása esetére is, ha a szerződés módosítása a haszonbérlet időtartamának meghosszabbítására, illetve a haszonbérleti díj csökkentésére irányul (kivéve azt az esetet, ha ebben a felek korábban megállapodtak és a szerződés módosítására e korábbi megállapodásnak megfelelően kerül sor);
- a haszonbérleti szerződés megkötésekor osztatlan közös tulajdonban álló olyan földrészlet esetében, melynél a szerződés fennállása alatt a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint a közös tulajdon megszüntetésre kerül, a haszonbérbeadó a gazdasági év végére felmondhatja a haszonbérletet, feltéve, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet önálló ingatlanként kapta meg és a haszonbérlet felmondással egyidejűleg úgy nyilatkozik, miszerint a területet maga kívánja használni.

2033. január 1-jén megszűnik az olyan haszonélvezeti jog, amely 2013. január 1-jén fennállt, feltéve, hogy azt határozatlan időre, vagy határozott időre, de 2032. december 30-a utáni lejáráttal, és nem közeli hozzátartozó javára alapították.

2013. február 1-jét követően új szabályok vonatkoznak az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek használatára. Ezeket a szabályokat a Tft. 11/B.-11/H. §-ai tartalmazzák majd. A szabályozás lényege, hogy első lépésben a tulajdonközösségnek kell az osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet használati viszonyait rendezni, méghozzá oly módon, hogy a tulajdonostársak egyhangú döntéssel megállapodjanak az ingatlan tényleges használatában, vagyis kijelöljék, hogy a tulajdoni hányadoknak megfelelő földterület a földrészleten belül kit hol illet meg. Ez lesz az alapja minden későbbi használatnak, illetve használatba adásnak.

Az osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek esetében az egyhangú döntés meghozatalának elősegítése érdekében az új szabályozás tételesen meghatározza azokat az eseteket, amikor a döntésben való részvétel hiánya az egyhangú döntés meghozatalát nem akadályozhatja meg. Ez az esetkör két nagy csoportra osztható. Az egyik csoport azon tulajdonostársaknak a köre, akik nem akarnak vagy elérhetetlenségük miatt nem tudnak részt venni a folyamatban (passzívak). A másik csoportba azon tulajdonostársak tartoznak, akik személye „bizonytalan”, vagyis maga a tulajdonos nem állapítható meg (pl. a bejegyzett tulajdonos elhunyt, de a hagyaték nem került letárgyalásra, így az örökösök személye ismeretlen; az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján a tulajdonos nem azonosítható be, stb.) Ezek olyan objektív és a többi tulajdonostárostól független körülmények, melyek nem lehetnek akadályai a használati viszonyok rendezésének. Az új szabályok szerint a használati megállapodást egységes okiratba kell foglalni, és annak érvényességi kelléke – a kivételektől eltekintve – a használati megosztási vázrajz megléte. A használati megosztásra vonatkozó szabályozás eredményezte azt, hogy az új szabályozás kiterjed arra is, miszerint a használati megosztás megléte mellett milyen eljárást kell követnie annak a kívülálló harmadik személynek, aki a földrészlet egészét, vagy annak egy részét kívánja használatba venni. A földhasználati szerződést egységes okiratba kell foglalni. Ha a földhasználati szerződés a földrészletnek csak egy részére jön létre, úgy a szerződés a használati megosztási vázrajzzal együtt lesz érvényes.

Az új szabályozásnak azonban nem célja, hogy a már meglévő használati viszonyokat felborítsa, ezért az új szabályokat nem kell alkalmazni az olyan közös tulajdonban álló földrészletet érintően, amelynek a teljes területét a földhasználati nyilvántartás 2013. január 1-jei állapota szerint egy vagy több földhasználó használja, illetve a 2012. december 31-ig megkötött szerződések esetén.