TÁJÉKOZTATÓ

Tájékoztatás a haszonbérleti szerződésekről, illetve tágabb körben a földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó szabályokról

I. Általános tájékoztató

A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott **természetes személy**, valamint **jogi személy** javára **haszonbérlet**, **feles bérlet**, **részesművelés**, illetve **szívességi földhasználat**, továbbá **rekreációs célú földhasználat** jogcímén engedheti át.

A fentiekben meghatározott jogcímeken alapuló földhasználati jogosultságot **földműves** és **mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti** meg. Ezen **minőség megszerzéséhez** a **Járási Hivatalok Földhivatali Osztályainál** kell **nyilvántartásba vételi eljárást lefolytatni.** Ezen nyilvántartásba vételnek amiatt is jelentősége van, hogy a **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy** és **tagállami állampolgár** – bizonyos kivételekkel – akkor **szerezheti meg a föld tulajdonjogát**, ha a **birtokában álló föld területnagysága** a **megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg** az 1 hektárt.

Kiemelendő, hogy **földművesnek nem minősülő természetes személy**, illetve **mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő jogi személy** földhasználati szerződéssel **nem szerezhet földhasználati jogosultságot még 1 hektár mértékig sem.** E szabály alól **kivételt képez a rekreációs célú földhasználati szerződés**, melyet **kizárólag földművesnek nem minősülő természetes személy**, illetve **mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet** köthet **a települési önkormányzattal**. Ilyen **szerződéssel maximum 1 hektár földhasználati jogosultság szerezhető meg**.

A haszonbérleti szerződések vonatkozásában kiemelendő, hogy nem szükséges ügyvédi közreműködés az okiratok elkészítésekor, azonban az jogszabályban előírt követelmény, **hogy a haszonbérleti szerződéseket teljes bizonyító erejű magánokiratba (vagy közokiratba) kell foglalni**.

Teljes bizonyító erejű közokirat a polgári perrendtartásról szóló törvény (a továbbiakban: Pp.) 195. § (1) bekezdése lapján:

Az olyan **papír alapú** vagy **elektronikus okirat**, amelyet **bíróság, közjegyző vagy más hatóság**, illetve **közigazgatási szerv ügykörén belül**, a megszabott alakban **állított ki**, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. Ugyanilyen bizonyító ereje van az **olyan okiratnak is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.**

Teljes bizonyító erejű magánokirat a Pp. 196. § (1) bekezdése értelmében:

A magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, feltéve hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;

b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;
d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratéval megegyezik;
f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírást helyezett el.

II., A földhasználati szerződéseknek az alábbi adatokat, nyilatkozatokat kell tartalmazniuk

1.)

a) természetes személy szerződő fél
aa) természetes személyazonosító adatait,
ab) személyi azonosítóját a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetében,
ac) a személyi azonosítóval nem rendelkező személy esetében a 2/A. §-ban meghatározott belső egyedi azonosító számot, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott,
ad) állampolgárságát,
ae) lakcímét;
b) a gazdálkodó szervezet szerződő fél
ba) megnevezését,
bb) statisztikai azonosítóját,
bc) cégjegyzékszámát, ha a gazdálkodó szervezet a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény hatálya alá tartozik,
bd) a statisztikai azonosítóval, cégjegyzékszámmal nem rendelkező tagállami vagy külföldi székhelyű gazdálkodó szervezet esetében a 2/B. §-ban meghatározott belső egyedi azonosító számot, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott,
be) székhelyét (telephelyét),
bf) vezető tisztségviselő vagy cégvezető családi és utónevét, lakcímét, illetve a törvényes képviselő családi és utónevét, tisztségét,
bg) részéről eljáró meghatalmazott természetes személy családi és utónevét, lakcímét,
bh) bélyegzőjének lenyomatát.
Ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának akkor a tagsági azonosító számát is tartalmaznia kell a szerződésnek.

2.)

A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele az, hogy a jogosultságot szerző fél nyilatkozzon arról a szerződésben
- hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek (**azaz földműves/mezőgazdasági termelőszervezet, átlátható szervezet, nem nyilvánosan működő részvénytársaság**),

- a föld **használatát másnak nem engedi** át, azt **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- hogy a szerző fél a **földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben**, illetve **teljes bizonyító erejű magánokiratba** vagy **közokiratba** foglaltan nyilatkozzon arról, hogy **nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása**.
- **illetve a birtokmaximum megtartásra kerül**. (Birtokmaximum 1200 ha, kedvezményes birtokmaximum 1800 ha.) – **nem kell kifejezetten nyilatkozni** erről, **csak túllépni nem szabad a maximumot**, ennek **ellenőrzése a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás része**.

A megkötött (elkészített) haszonbérleti szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni. A **kifüggesztés** időtartama **15 nap**. A megkötött szerződést **a jegyzőnek kell 3 példányban, közzétételi kérelemmel együtt** benyújtani.

A **nyilatkozattételre nyitvaálló határidőn belül** lehet az előhaszonbérleti joggal rendelkezőknek haszonbérleti elfogadó nyilatkozatot tenni.

A haszonbérleti szerződést úgy kell elkészíteni, hogy a megjelölt **földhasználat kezdő időpontja** úgy legyen meghatározva, hogy **a kifüggesztés** és **a hatósági jóváhagyás** is **le tudjon zárulni a használat kezdő időpontjáig.** Legjobb megoldás az ha a szerződésben úgy jelölik meg a **használat kezdő időpontját, hogy azt a „hatósági jóváhagyás napjá"**-ban állapítják meg.

A kifüggesztést követően **a jegyző** automatikusan az illetékes **Járási Hivatal Földhivatali Osztályához megküldi** a kifüggesztett **haszonbérleti szerződést** (és elfogadó nyilatkozatokat) **hatósági jóváhagyásra**. Ez lényegében egy előzetes vizsgálat, amely során ellenőrzésre kerül a jogszabályok megtartottsága, a szerződés alaki és tartalmi megfelelősége, a földet használni kívánó fél szerzési képessége, stb.

A hatósági jóváhagyást követően **a Földhivatali Osztály** a földhasználati jogosultságot **szerző fél részére megküldi a záradékkal ellátott haszonbérleti szerződést**, amit földhasználati nyilvántartásba vételi kérelemmel együtt, **30 napon belül** meg kell küldeni az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályának **nyilvántartásba vételre**.

Az eljárásra vonatkozó szabályokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény határozza meg.

Szekszárd, 2015. június 19.

Tolna Megyei Kormányhivatal