



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Gyakorlati útmutató az adásvételi és haszonbérleti szerződések hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatban

dr. Regős-Benák Edit
Főosztályvezető-helyettes



Szeged, 2016. december 7.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet módosítása

A módosítások 2016. dec. 2-án léptek hatályba!

Főbb módosítások az adásvételi szerződések esetén:

- Ha a Magyar Állam a szerződés szerinti vevő, akkor nem kell a szerződést kifüggeszteni.**
- közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat=a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat**
- Ha több települési önk. hirdetőtábláján kerül az adásvételi szerz. kifüggesztésre, az adásvételi szerződésnek azonos napon kell megtörténnie.**



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

- a kifüggesztett szerződésre a levétel napját a levétellel egy időben kell rávezetni
 - ha a 60 napos határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a polg. hivatalnál a munka szünetel → a határidő a legközelebbi munkanapon jár le
 - elfogadó nyilatkozat benyújtásakor amennyiben a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó nyil. az azt átadó elővás. jogosulttól származik, a jegyzőnek rögzítenie kell annak tényét, hogy:
 - az elfogadó nyil. az azt átadó elővás. jogosulttól származik, és
 - az azon szereplő aláírást saját kezű aláírásának ismerte el
- (Eddig elég volt a jegyző aláírása!)
- a szerződésre rá kell vezetni:
 - a kifüggesztés időpontját
 - a közlés kezdő napját
 - a határidő utolsó napját (jogvesztő)
-



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Főbb módosítások a haszonbérleti szerződések esetén:

-Amennyiben a haszonbérleti szerződéshez térképi kimutatás is tartozik→ csatolni kell azt is a közzétételi kérelemhez!

-a szerződésre rá kell vezetni: - a kifüggesztés időpontját
- a közlés kezdő napját
- a határidő utolsó napját (jogvesztő)

-a kifüggesztett szerződésre a levétel napját a levétellel egy időben kell rávezetni

-ha a 15 napos határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a polg. hivatalnál a munka szünetel → a határidő a legközelebbi munkanapon jár le



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

-Az elektronikus tájékoztatóval kapcsolatos változások:

- **adattartalmának pontosítása:** a földrészlet adatainál a tulajdoni hányadot is fel kell tüntetni
- **az elektronikus tájékoztató mellékleteként a hirdetményi úton közzétett szerződés nem küldhető meg, illetve az a tájékoztatóval együtt nem tehető közzé**



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**A Fétv. 103/D. § a képviselőtestületi határozat
felülvizsgálatával összefüggésben**

- 2016. június 22. napján lépett hatályba
- „a képviselő-testület határozatának bírósági felülvizsgálata során a Pp. XX. fejezetének rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy
 - a) a perben a döntést hozó képviselő-testület székhelye szerint illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróság jár el,
 - b) a bíróság a képviselő-testület határozatát megváltoztathatja.”



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

A helyi földbizottságok ügyféli jogairól szóló 175/2016. (VII.1.) Korm. rendeletet

-2016. július 9. napján lépett hatályba, és a hatálybalépésekor folyamatban lévő és a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell.

1. §*„a helyi földbizottság vagy az annak feladatát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103. §-a alapján ellátó Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara az ügyfél jogait gyakorolja az e feladatkörét érintő közigazgatási hatósági eljárásokban.”*



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Fétv. 103/A. § (2) bekezdés utolsó mondata

A Fétv. 103/A.§ (2) bek.: „A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25.§-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.”

- 103/A. § (2) bekezdés utolsó mondatának az „a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel” szövegrészét az Alkotmánybíróság 18/2016. (X. 20.) AB határozatának 1. pontjával alaptörvény-ellenesnek minősítette és megsemmisítette,



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

-2016. október 21. napjától hatályos.

-az AB megállapította, hogy nincs összhangban a Fétv. 103/A. § (2) bekezdésében foglalt, a testületi döntés közlésére vonatkozó rendelkezés a jogorvoslathoz való alapvető joggal. Ugyanis olyan személyek is ügyfelek a Földforgalmi tv. és Fétv. alapján, akik a 103/A. § (2) bekezdésében nem szerepelnek, ezáltal nem tudnak élni a testületi döntés elleni közvetlen bírósági jogorvoslattal. Sérül a tudomásszerzés garانتátsága.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Biztonsági okmányra vonatkozó rendelkezések

- **A 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése** határozza meg a biztonsági okmány fogalmát, mely szerint: "A biztonsági okmány védelmi elemekkel (vízjellel, pelyhezőkkel és vegyi védelemmel) ellátott, zöld színű papírlap, amely a jobb oldalán hosszanti irányban 10 mm széles irizáló nyomatot tartalmaz, amelyen a „földátruházási biztonsági okmány” felirat látható. A nyomat olyan nyomdatechnikai eljárással készül, amely a felirat másolását kizárja. A biztonsági okmány tartalmazza ezen felül a következő feliratot nyomtatott formában: „Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható”.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

-A 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 10. §-(2): „Az (1) bekezdés szerinti biztonsági okmány csak a **2016. július 31-ét** megelőzően készített és aláírt okiratokhoz használható fel, ezt követően okirat készítésére nem használható. A 2016. július 31-én vagy azt követően készített és aláírt, az (1) bekezdés szerinti biztonsági okmányon szerkesztett okirat **nem minősül biztonsági okmányon készült okiratnak**. A 2016. július 31-ét megelőzően készített és aláírt, azonban ezen időpontot követően a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjéhez vagy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, (1) bekezdés szerinti biztonsági okmányon szerkesztett okirat biztonsági okmányon készült okiratnak minősül.”

- A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet biztonsági okmányra kell elkészíteni (Földforgalmi tv. 8.§).



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**A földforgalmi eljárással összefüggő jegyzői, képviselő-
testületi hibák**

-60 nap számítása a kifüggesztésnél

- 60 napnál kevesebb időre függesztik ki a szerződést
- 60 napnál több időre függesztik ki a szerződést (a 60. nap feltüntetése, mint a jogvesztő határidő utolsó napja, 60 napon túli időpont és az elfogadó nyilatkozat benyújtása a téves tájékoztatás miatt elkésett)
- 60. nap munkaszüneti napra esik (Helyes eljárás: a köv. munkanapon jár le a 60.nap. Eddig a Ptk. 8:3.§ (3) bek. alapján levezethető volt.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

„Ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le.”



2016. dec. 2. után 474/2013. (XII.12.) Korm.rend.

- nincs megjelölve a határidő utolsó napja a kifüggesztett szerződésen

-Szerződések anonimizálása

→A szerződő felek nevén, címén, állampolgárságán kívül minden személyazonosító adatot felismerhetetlenné kell tenni!



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

-Képviselő-testület kifogást elbíráló döntése:

- indokolási kötelezettség
 - minden jogosultnak ki kell küldeni
 - megváltoztató döntésnél, amennyiben több támogatott/nem támogatott személy szerepel a NAK állásfoglalásban → EGYÉRTELMIEN MEG KELL jelölni azt is, hogy a kifogást be nem nyújtott személyt a megváltoztató döntés érinti-e!!! (A pontatlan megfogalmazás miatt sérülhet a jogorvoslati jog.)
-



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**A települési önkormányzat eladói, vevői vagy elfogadó
nyilatkozatot tevői pozícióban**

1., Az önkormányzat, mint eladó

- kifüggesztés kell
- jóváhagyási eljárás nem kell (Földforgalmi tv. 36.§ (1) b.)

2., Az önkormányzat, mint vevő

- kifüggesztés nem kell (Földforgalmi tv. 20.§ d.)
- jóváhagyási eljárás nem kell (Földforgalmi tv. 36.§ (1) h.)

A vevőnek nyilatkoznia kell a Földforgalmi tv. 11.§ (2) bekezdés c.) szerinti célról.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

3., Az önkormányzat, mint elfogadó nyilatkozatot tevő

- **alapfeltétele, hogy a Földforgalmi tv. 20.§ ne álljon fenn**
- **jóváhagyási eljárás kell**
- **az önkormányzatnak valamilyen elővásárlási joggal kell rendelkeznie ahhoz, hogy elfogadó nyilatkozatot tegyen (a Földforgalmi tv. 11.§ (2) c.)pont szerinti cél megjelölése nem elővásárlási jogcím)**

Az önkormányzatnak az elfogadó nyilatkozatban nyilatkoznia kell a Földforgalmi tv. 11.§ (2) bekezdés c.) szerinti célról.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**Köszönöm megtisztelő
figyelmüket!**



Szeged, 2016. december 7.