

A termőföld megszerzését és használatát érintő, hamarosan hatályba lépő változások
Jogi hírlevél



A termőföld megszerzését és használatát érintő, hamarosan hatályba lépő változások

A Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda havonta tájékoztatja ügyfeleit hírlevelében a gazdasági jog legfrissebb szabályairól és változásairól, valamint ügyfeleink figyelmére érdemes jogeseteiről.

[A mező- és erdőgazdasági földek \(a továbbiakban: termőföld\) forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény \(a továbbiakban: Törvény\) közelgő, 2013. december 15-i, 2014. január 1-i és 2014. május 1-i hatálybalépési időpontjai, valamint a Törvény egyes rendelkezései által felvetett alkotmányossági aggályok kapcsán kialakult szakmai vita indokolja, hogy bemutassuk tisztelt Ügyfeleinknek a Törvény legfontosabb rendelkezéseit.](#)

Ki szerezhet termőföldet?

„A Törvény a termőfölddel kapcsolatos jogok teljes spektrumát a földművesnek minősülő belföldi vagy tagállami magánszemélyek számára biztosítja.”

A hatályos szabályozással megegyezően – az állam és bizonyos további szervezetek kivételével – **sem a belföldi, sem a tagállami jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek nem lesznek jogosultak a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.** A Törvény a fenti szabályok megkerülésének kizárása érdekében **2014. május 1-jétől megtiltja, hogy egyesüléssel, szétválással vagy átalakulással a jogutód jogi személy megszerezze a jogelődje tulajdonában álló termőföldet.** Ez a jelenleg jogi személyek tulajdonában álló termőföld tulajdonának „beragadásához” és adott esetben értékvesztéséhez vezethet.

A Törvény a termőfölddel kapcsolatos jogok teljes spektrumát a földművesnek minősülő belföldi vagy tagállami magánszemélyek számára biztosítja. Földművesként az ismerhető el, aki mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy **Magyarországon igazoltan legalább 3 éve folyamatosan, saját nevében és saját kockázatára vagy termelőszervezet személyesen közreműködő tagjaként mező-, erdőgazdasági, vagy kiegészítő és árbevételét keletkeztető tevékenységet folytat.** A Törvény a földműveskénti elismerés feltételei között számos olyan követelményt határoz meg, amelyet a hatályos szabályozás a tagállami állampolgárokkal szemben támaszt a belföldi magánszemélyekre vonatkozó előírások alkalmazhatósága érdekében. A belföldi és a tagállami állampolgárok között a hatályos szabályozás alapján fennálló különbségtétel megszüntetésére a csatlakozási szerződésben tízéves moratóriumot engedett az Európai Unió. A jogalkotó akként tett eleget e moratórium lejártából eredő szabályozási kötelezettségének, hogy a belföldi magánszemélyekkel szemben is megköveteli a tényleges mezőgazdasági tevékenység folytatását. Ennek megfelelően magánszemélyek körében is szűkül a termőföld átruházhatóságának lehetősége, amely adott esetben kihatással lehet a termőföld értékére is.

A földművesnek nem minősülő belföldi magánszemély és tagállami állampolgár a Törvény alapján a megszerezni kívánt földterülettel együtt legfeljebb 1 hektár termőföldet

„A Törvény rendelkezései jelentősen leszűkítik a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultak körét és a megszerezhető terület nagyságát.”

birtokolhat. A Törvény fenti rendelkezései jelentősen leszűkítik a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultak körét és a megszerezhető terület nagyságát.

A külföldi magánszemélyek és szervezetek továbbra sem szerezhettek termőföldet Magyarországon.

Szerzési korlátok

A Törvény további, a megszerezhető földterület nagyságával kapcsolatos korlátokat is felállít. Ezek szerint **az arra jogosult személy összesen 1200 hektár termőföldet birtokolhat, amelyből legfeljebb 300 hektár lehet a tulajdonában, a fennmaradó területekre csak földhasználati jogosultsággal rendelkezhet. Egyes preferált tevékenységet végzők** (pl. állattartó telepek, vetőmagtermelők) **esetén kedvezményes, 1800 hektáros birtokmaximumot állapít meg a Törvény.**

Hatósági jóváhagyáshoz kötés

A termőföld tulajdonjogának átruházásához, valamint a termőföld haszonbérletbe adásához a jövőben hatósági jóváhagyásra, adásvétel esetén ezen kívül a helyi gazdálkodók közössége által megválasztott 3-9 tagú helyi földbizottság állásfoglalására lesz szükség. A Törvény számos szubjektív vizsgálati szempontot is bevezet. Előírja például annak vizsgálatát, hogy az ügylettel a vevő indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerzi-e meg a termőföldet, vagy a vevő alkalmas-e a szükséges kötelezettségvállalások teljesítésére. E szempontok értékelése széleskörű mérlegelési jogot biztosít a fenti szervek számára, amely bizonytalanságot, akár településenként és földbizottságonként eltérő gyakorlatot eredményezhet.

A Deloitte Legal

A Deloitte Legal 55 országban található 125 iroda 1100 tapasztalt ügyvédjének egyedülálló hálózata, amely széleskörű jogi szolgáltatásokat kínál. Közép-Európa 17 országában a helyi és nemzetközi ügyfeleket magasan képzett, több mint 150 főből álló, egyebek mellett a pénzügyi szektorra, illetve a termelő és gyártó cégek működésére kiterjedő, széleskörű iparági tapasztalatokkal rendelkező ügyvédcsoport segíti. A hálózat tagjaként működő irodák, szükség esetén a Deloitte más szakértőivel együttműködve, tapasztalataikkal és ismereteikkel a komplex feladatok megoldásában is hatékonyan segítik egymást ügyfeleik nemzetközi képviselete során.

Magyarországon a globális Deloitte Legal hálózat tagjaként végzi tevékenységét a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda, amely a Deloitte Magyarország együttműködő partnere.

További információ: www.deloittelegalce.com és www.deloittelegal.hu.

Elérhetőségek

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen észrevétele, hozzáfűzni valója van, kérjük, vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel az alábbi elérhetőségeken:



Dr. Erdős Gábor

Ügyvéd – Partner Associate

Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428- 6813

Email : gerdos@deloitteCE.com



Dr. Szarvas Júlia

Ügyvéd – Partner Associate

Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428-6465

Email: jszarvas@deloitteCE.com



Dr. Papp Anna Katalin

Ügyvéd – Managing Associate

Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428-6736

Email : apapp@deloitteCE.com



Dr. Baracsi Anita

Ügyvéd – Senior Associate

Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428-6844

Email : abaracsi@deloittece.com

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Deloitte Magyarország társaságaitól származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem tárgyalja az adott témakör(öke)t annak teljességében.

A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntés szerint történő lépés megtétele előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

A jelen dokumentum és a benne foglalt információk tájékoztató jellegűek és társaságaink aktuális helyzetét tükrözik, de nem szolgálnak a Deloitte Magyarország cégei által tett jognyilatkozatként és társaságaink nem vállalnak felelősséget sem a jelen dokumentummal sem a benne foglalt információkkal, illetőleg semminemű teljesítési vagy minőségi megfeleléssel kapcsolatban. A Deloitte Magyarország cégei nem felelnek a szolgáltatásaik piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen dokumentumot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségeikért. A Deloitte Magyarország cégei nem vonhatók felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő sem közvetlen sem közvetett károkért, egyéb veszteségeikért.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 150 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemével és minőségi szolgáltatásaival segíti ügyfeleit abban, hogy megfeleljenek az előttük álló üzleti kihívásoknak. A Deloitte mintegy 200 000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy. A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja:

www.deloitte.hu/magunkrol.