

TÁJÉKOZTATÓ

a termőföldek használatát érintő változásokról

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 felé megtett 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 lejáratl, 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.

Vidékfejlesztési Minisztérium