

1994. évi LV. törvény

a termőföldről

Az Országgyűlés abból a célból, hogy az átalakuló tulajdoni, használati viszonyok alapján a mezőgazdaságban a magántulajdonon alapuló piaci viszonyok meghatározóvá váljanak, a termőföld forgalma és a termőföld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működését hatékonyan elősegítse, a versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok jöjjenek létre, és a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a gazdálkodó zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, a termőföld területének csökkenése ésszerű határok között maradjon, és a termőföld minőségének védelme megfelelő jogi háttérrel kapjon, a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.
- (2) A földhasznosításra és a termőföld védelmére vonatkozó rendelkezések hatálya - ha e törvény így rendelkezik - kiterjed arra a földre is, amelyet a korábbi jogszabályok építmény elhelyezésére szolgáló, különleges rendeltetésű, illetőleg hasznosításra alkalmatlan földnek nyilvánítottak (termőföldnek nem minősülő föld).
2. § (1) E törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetőleg a szerzés tilalmára, a termőföld használatára, hasznosítására (a továbbiakban: földhasználat, földhasznosítás), a birtoktagok kialakítására és a földvédelemre vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.
- (2) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a haszonbérletre e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.
- (3) A tulajdonos kérelmére, illetőleg a földhivatal megkeresésére az első fokú építésügyi hatóság igazolja, hogy a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld kialakított építési teleknek vagy építési területnek, illetőleg kialakított területnek minősül-e.
- (4) A külön jogszabályok rendelkezései az irányadók
 - a) az erdő létesítésére, rendeltetésére, kezelésére, használatára, értékelésére és megszüntetésére, az erdőgazdálkodásra, az erdő védelmére, az erdő művelési ágának megváltoztatásával, időleges igénybevételével és termelésből való kivonásával kapcsolatban a térítési díj és bírság megfizetésére és az erdővagyon védelmére.
 - b) a föld mint környezeti elem védelmére.
- (5) A természetvédelmi oltalom alatt álló termőföldterületekre - ha természetvédelemre vonatkozó törvény másként nem rendelkezik - e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (6) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az erdőterületek talajának védelmére is e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Fogalom meghatározások

3. § E törvény alkalmazásában
 - a) *termőföld*: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;
 - b) *tanya*: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;
 - c) *külföldi magánszemély*: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt;
 - d) *külföldi jogi személy*: a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;
 - e) *talaj*: a Föld szilárd felszínének élő közege, amelynek a legfontosabb tulajdonsága a termékenység, feltételeken megújuló természeti erőforrás;
 - f) *mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld*: a rendeltetésszerű felhasználásig (az Országos Építésügyi Szabályzat szerinti építési telekké, építési területté, illetőleg területté alakításig) az a belterületi földrészlet, amelyet szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas, erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;
 - g) *termőföldvédelem*: a termőföld mennyiségének védelme (a továbbiakban: földvédelem) és a termőföld minőségének védelme (a továbbiakban: talajvédelem);
 - h) *családi gazdaság*: legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény, mezőgazdasági

berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma;

i) *a családi gazdálkodó*: a családi gazdaságot a családi gazdaság központja szerint illetékes megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatal nyilvántartásába bejegyeztető személy, aki

1. a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat,
2. élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat,
3. mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét és ebből árbevétele származott,
4. legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van;

j) *a gazdálkodó család tagjai*: a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője; gyermekeken az örökbe fogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell;

k) *mezőgazdasági tevékenység*: növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás;

l) *kiegészítő tevékenység*: falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás;

m) *helyben lakó*:

1. az a magánszemély, akinek bejelentett lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;

2. az a magánszemély, akinek legalább három éve a bejelentett lakóhelye olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van;

3. az i) pont 3. alpontja szerinti szakirányú képzettséggel rendelkező, helyben lakást és mezőgazdasági tevékenység élethivatásszerű folytatását vállaló magánszemély;

4. az olyan jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek bevétele több mint 50%-ban a k) és l) pontok szerinti mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységből származik, és székhelye az 1-2. alpontban meghatározott településen van; és

5. természetes személy esetében családi gazdálkodó vagy nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó, vagy a 4. alpont alatti szervezet természetes személy tagja vagy részvényese;

n) *helyben lakó szomszéd*: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő termőföld vagy tanya közvetlenül szomszédos az adásvétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező termőfölddel vagy tanyával;

o) *önálló vállalkozó*: az egyéni vállalkozó, az egyéni cég vagy az önfoglalkoztató;

p) *önfoglalkoztató*: az a magánszemély, aki bármely jogszabály szerint önállóan végezhető és az egyéni vállalkozásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenységet végez, ha az egészségbiztosítási, illetőleg a nyugdíjbiztosítási szolgáltatások fedezetéről a jogszabályok rendelkezései szerint maga gondoskodik;

q) *termőföldnek nem minősülő ingatlan*: a termőföldnek nem minősülő földrésztlet, egyéb önálló ingatlan;

r) *elsődleges lakóhely*: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni;

s) *másodlagos lakóhely*: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek;

t) *tagállami állampolgár*: az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára;

u) *a mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti támogatása keretében*

1. *mezőgazdasági termelőtevékenység*: növénytermelési, állattenyésztési, vegyes gazdálkodási tevékenység, növénytermelési, állattenyésztési szolgáltatás, erdőgazdálkodási termék-előállítás, erdőgazdálkodási szolgáltatás, vadgazdálkodási (kivéve a vadgazdálkodási szolgáltatást), illetve halgazdálkodási (kivéve a halászati szolgáltatást) tevékenység;

2. *mezőgazdasági termelő*: a külön jogszabály szerinti nyugdíj előtti támogatás igénylését megelőző tíz éve mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató, külön jogszabály szerint nyilvántartásba vett, főfoglalkozású őstermelő, főfoglalkozású egyéni vállalkozó, valamint családi gazdálkodó;

3. *főfoglalkozás*: a mezőgazdasági termelő külön jogszabály szerint számított árbevétele/bevételének több mint ötven százaléka saját nevében folytatott mezőgazdasági termelőtevékenységből származik.

II. Fejezet

A TERMŐFÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

4. § E fejezet alkalmazása szempontjából tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának - ideértve a részarányként meghatározott tulajdont is - bármilyen jogcímen (szerzősmódon) történő megszerzését, kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést.

Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése

5. § (1) Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű termőföld legyen.

(2) A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

(3) Az (1) bekezdés szerinti mérték megállapításánál a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészt) képező művelés alól kivett föld területét is figyelembe kell venni.

(4) A belföldi magánszemély által megszerezhető termőföld mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb 6000 m² területtel önálló ingatlanként (földrészt) kialakított tanya területén levő termőföldet.

(5) A magánszemély az e törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld tulajdonát legfeljebb annak területnagyságát és AK értékét meg nem haladó területnagyságú és AK értékű termőföldre cserélheti.

(6) Az e törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld

a) kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld,

b) közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld területnagysága és AK értéke az (1) bekezdés szerinti mértéket meghaladhatja.

Belföldi jogi személyek tulajdonszerzése

6. § (1) Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

(2) Egyházi jogi személy végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhethet.

(3) Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhethet.

Külföldiek tulajdonszerzése

7. § (1) A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - nem szerezheti meg.

(2) A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.

8. § A külföldi az önálló ingatlanként (földrészt) legfeljebb 6000 m² területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezései szerint szerezheti meg.

8/A. § (1) A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítania, másrészt - a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket - teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia.

(2) A tulajdonszerzési képesség bizonyításához a következő hatósági igazolásokat kell beszereznie a tagállami állampolgárnak:

a) a lakóhelye, illetve tartózkodási helye szerint illetékes területi idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon;

b) a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgárnak érvényes tartózkodási engedélyt, illetőleg az eziránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást;

c) a tevékenység végzésének helye szerint illetékes megyei földművelésügyi hivatal (a továbbiakban: FM hivatal) igazolását arról, hogy a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében, saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.

(3) Az FM hivatalnak az igazolását környezettanulmány alapján kell kiállítania. A környezettanulmány során az FM hivatal a mezőgazdasági tevékenység folytatását vizsgálja. Nem tagadható meg az igazolás kiadása,

a) ha a tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzést megelőző mindhárom évben mezőgazdasági tevékenységből volt bevétele, és ezt az adóhatóság igazolásával bizonyítja,

b) ha a tagállami állampolgárnak a három év alatt azért nem volt bevétele, mert mezőgazdasági célú beruházása (pl. ültetvénytelepítés) még nem hasznosult, és a beruházás megtörténtét bizonyítja.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott igazolások, illetve hatósági bizonyítvány 60 napnál nem lehetnek régebbiek.

(5) A tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt nyilatkozatot kell tennie a következőkről:

a) Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik;

b) kötelezi magát, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységből származó bevétele 25%-át;

8/B. § (1) A termőföld tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell a 8/A. §-ban felsorolt igazolásokat és nyilatkozatokat.

(2) A tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot és a bejegyzés alapját képező okirat másolatát a földhivatal megküldi a termőföld fekvése szerinti illetékes FM hivatalnak.

8/C. § (1) A 8/A. §-ban meghatározott feltételek betartását a helyi birtokhasznosítási bizottság, ennek hiányában a települési önkormányzat jegyzője és a földhivatal bevonásával a termőföld fekvése szerint illetékes FM hivatal ellenőrizheti. Az FM hivatal megkeresheti adatszolgáltatás kérése céljából a termőfölddel összefüggő nyilvántartásokat vezető hatóságokat, és az adóhatóságot.

(2) Ha az FM hivatal az ellenőrzés során az összes körülmény alapos mérlegelése alapján megállapítja, hogy a tulajdonos

- a) nem tartotta be a 8/A. § (5) bekezdésében vállalt kötelezettségeket,
- b) vállalkozói igazolvány iránti kérelmét elutasították, vagy az egyéni vállalkozói tevékenysége gyakorlásának joga, vagy az önfoglalkoztatói minősége megszűnt,

c) jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása bármely okból megszűnt,

a tulajdonost írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. Ha a felszólítás az adott határidő elteltével eredménytelen, az FM hivatal a tulajdonosra bírságot szab ki, amely a termőföld szerzés kori aranykorona-értéke húszezszerez szorzatának megfelelő forintösszeg.

(3) Nem állapítható meg, hogy a tulajdonos a 8/A. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt kötelezettségét megszegte, ha bizonyítja, hogy Magyarországon végzett tevékenységi körei között csak mezőgazdasági tevékenység szerepel, vagy bevételének legalább 50%-a mezőgazdasági tevékenységből származik, vagy személyes közreműködést magában foglaló egyéb jogviszonyt nem tart fenn.

(4) A bírság ismételtén kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll, illetve amíg a tulajdonos a termőföldet el nem idegeníti. Nem szabható ki a bírság, ha a tulajdonos a termőföldet elidegenítette. A bírság megfizetésére a földvédelmi járulék befizetésére vonatkozó szabályok irányadók.

(5) A bírságról szóló jogerős határozatot az FM hivatal nyilvántartásba vétel céljából megküldi a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumnak.

(6) Amíg a bírságolásra okot adó körülmény fennáll, de legkésőbb a Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz való csatlakozása tárgyában kötött nemzetközi szerződésben meghatározott mentességi idő végéig a tulajdonosra a tagállami állampolgárnak nem minősülő külföldi magánszemélyre irányadó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A tulajdonszerzés ellenőrzése

9. § (1) A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetőleg a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, a föld fekvése szerinti körzeti földhivatal (a továbbiakban: földhivatal) az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.

(2) Termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat.

(3) A szerző félnek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát a körzeti földhivatal az ingatlan-nyilvántartás alapján ellenőrizheti.

(4) A (2) bekezdés szerinti szerződés vagy szerződési kikötés esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

Elővásárlási jogok

10. § (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) a haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót;

d) a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

(2) Az (1) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, a mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti támogatása feltételeként megvalósuló termőföld vásárlása esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

(4) Az (1)-(2) bekezdés szerinti sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

(5) Az (1) bekezdés a) pontja alapján az elővásárlási jogot akkor lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony (felesbérlet, részesművelés) legalább három éve fennáll. Ha a haszonbérlet (felesbérlet, részesművelő) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet, ennek tagja, illetve részvényese esetén további feltétel a legalább hároméves tagi, illetve részvényesi jogviszony.

(6) A mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti támogatása feltételeként megvalósuló - a mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató mezőgazdasági termelő - termőföld értékesítése esetén a vásárló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell a támogatás elnyerését igazoló okiratot.

III. Fejezet

A TERMŐFÖLDEK HASZNÁLATA

Használati jogok

11. § (1) A haszonélvezeti jog és a használat jogának szerződéssel való alapítására a II. fejezet tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ennek során a szerző fél tulajdonában lévő és haszonélvezetbe (használatába) kerülő földrészeket össze kell számítani.

(2) A termőföld szaporítóanyag-termeléssel történő hasznosítása során a földhasználó köteles vetésterveit - a külön jogszabályban előírt mértékű védőtávolságok betartása érdekében - egyeztetni a szomszédos földhasználóval. Egyebekben a Ptk.-nak a szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseit a termőföldek esetében is megfelelően alkalmazni kell.

11/A. § A föld használatával összefüggésben nyújtott költségvetési támogatást - a részben vagy egészben az Európai Unió által finanszírozott mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatást kivéve - igénybe venni csak a föld fekvése szerinti földhivatal által nyilvántartott földhasználatra lehet.

A termőföld haszonbérlete

12. § A termőföld haszonbérletére e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

12/A. § A haszonbérlet - termelési integráció megvalósítása érdekében - a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodást és a haszonbérbe adó hozzájárulását írásba kell foglalni. A földhasználat átengedése - ha a felek másképpen nem rendelkeznek - nem érinti a haszonbérletnek a haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.

A haszonbérlet időtartama

13. § (1) Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a (2)-(4) bekezdések szerinti határozott időre kötheti meg.

(2) A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivételekkel legfeljebb húsz év lehet.

(3) Erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötöni.

(4) Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénnyel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötöni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír (értéksökkenési leírási időszak).

(5)

14. § Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb a belföldiekre meghatározott időtartamra köthet haszonbérleti szerződést.

Haszonbérleti kedvezmény

15. § (1) Ha a haszonbérlet a haszonbérleti területre elemi csapás okozta kár címén földadófizetési kedvezmény (földadómérséklés vagy -elengedés) illeti meg, legalább ilyen arányú haszonbérleti kedvezményre (haszonbérlemérséklésre vagy haszonbérlelengedésre) jogosult. A haszonbérlet a haszonbérleti kedvezmény igénybevételét és mértékét a földadófizetési kedvezmény biztosításáról szóló határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban köteles a haszonbérbe adóval közölni.

(2) A földadófizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséig a haszonbérlet tekintetében a kötelezett késedelmére vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.

16. § A haszonbérlet eszik a haszonbérleti kedvezménytől, ha a kedvezmény iránti igényét a haszonbérbe adóval a 15. § (1) bekezdése szerinti határidőben nem közli.

17. § A haszonbérlet arra az évre, amelyben elemi csapás, vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, ha törvény másként nem rendelkezik, méltányos, a terméskieséssel arányos haszonbérlemérséklést, illetőleg haszonbér-elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.

A haszonbérleti szerződés felmondása, megszűnése

18. § A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérlet

a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta;

b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állapotát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

19. § (1) A magánszemély haszonbérlet azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a haszonbérlet - az azonnali hatályú felmondás helyett - a tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja.

20. § A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlet

a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat;

b) követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét;

c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetőleg eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

21. § (1) A termőföldre és tanyára az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg:

a) a volt haszonbérlet, illetve ha a volt haszonbérlet a tulajdonos hozzájárulásával ültetvényt telepített vagy halastavat létesített, az általa kijelölt személyt feltéve, hogy a haszonbérlet nem a tulajdonos azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót.

(2) Az (1) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérleti jog gyakorlásának sorrendje a következő:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c) jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet.

👉 (3) Az állattartó telep és halastó üzemeltetőjét az ingatlan-nyilvántartásban szántó, rét, legelő, valamint fásított terület művelési ágban nyilvántartott termőföldre - a 21. § (1) bekezdésének a) pontjában foglalt személyekkel azonos sorrendben - előhaszonbérleti jog illeti meg, feltéve hogy

👉 a) az állattartó telep és halastó a 3. § m) pontjának 1-2. alpontjai szerinti település valamelyikén fekszik, és

👉 b) az állattartó telepet és halastavat a haszonbérletre vonatkozó ajánlat közlésének időpontjában, valamint az azt megelőző legalább egy éve folyamatosan működteti.

👉 (4) Az állattartó telep és halastó működtetését igazolni kell, az igazolást az üzemeltető kérelmére a telep fekvése szerint illetékes megyei (fővárosi) állat-egészségügyi és élelmiszer-ellenőrző állomás adja ki.

👉 (5) Az (1) bekezdés szerinti előhaszonbérleti jog nem áll fenn közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti haszonbérleti szerződés esetében, a mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti támogatása feltételeként megvalósuló termőföld haszonbérlete esetén, valamint olyan külterületi földrészlet haszonbérbe adása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

👉 (6) Az (1)-(2) bekezdés szerinti sorrend az előhaszonbérletre jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

A haszonbérlehető terület nagysága

22. § (1) Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - a Magyar Állam, az önkormányzat és a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe.

(2) Gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú vagy 50 000 AK értékű termőföldet haszonbérlelhet. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet a tagjától, illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a Magyar Nemzeti Földalap Kht.-tól haszonbérlel.

23. § Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe.

A feles bérlet

24. § A termőföldre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérlet meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre egyebekben - a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Szívésségi földhasználat

24/A. § (1) A tulajdonos a termőföld vagy tanya használatát közeli hozzátartozójának [Ptk. 685. § b) pont] ingyenesen átengedheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés a termőföld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szerződések érvényességét nem érinti.

A részesművelés

25. § (1) A termőföldre vonatkozó részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a földmegművelésnek egyes feladataiból (talajelőkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

(2) A részesművelésre egyebekben - a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérrelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Földhasználati nyilvántartás

25/A. § (1) A földhivatal az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, alrészleteit, hektárban a terület nagyságát, aranykoronában a termőföld értékét, a földrészlet (alrészlet) vagy földrészletek használatjának nevét (cégnevét), lakcímét (székhelyét, telephelyét), magánszemély földhasználó természetes személyazonosító adatait, a használat jogcímét, határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát.

(2) Aki szerződés alapján termőföldet használ, s annak területe - a földrészletek számától függetlenül - az egy hektárt meghaladja, köteles a szerződést annak megkötésétől számított harminc napon belül a földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtani.

(3) Aki saját tulajdonú vagy olyan termőföldet használ, amely közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] tulajdonában vagy más jogcímen a rendelkezése alatt áll, a földrészlet vagy földrészletek (1) bekezdés szerinti adatait köteles a földhivatalnál a használatba vételtől számított harminc napon belül bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, a bejelentést a tulajdonosnak is alá kell írnia.

(4) A földhivatal a szerződés benyújtását, illetve a bejelentés megtörténtét, valamint a nyilvántartott tényeknek a tényleges helyzettel való egyezőségét, továbbá a haszonbérletre meghatározott korlátozások betartását hivatalból ellenőrizheti. A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti. A földhasználó a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles a földhivatalhoz bejelenteni.

(5)

(6) A földhasználati szerződés bejelentésének elmulasztása a szerződés érvénytelenségét vonja maga után. A szerződés benyújtását, illetve a bejelentést elmulasztó földhasználót a földhivatal bírsággal sújtja, aminek mértéke a 2. számú melléklet 1. a) pontja szerint számított földvédelmi bírság kétszereséig terjedhet. A meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozás. A bírság az illetékes megyei (fővárosi) földhivatalt illeti meg.

(7) Ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett, a termőföld használatjának a tulajdonost kell tekinteni.

(8) Közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai a (6) bekezdés szerinti bírság megfizetésére egyetemlegesen kötelezhetőek.

25/B. § (1) A földhivatalnak a földhasználati nyilvántartással kapcsolatos eljárására a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Erdő művelési ágú földrészletek használatát nem kell bejelenteni a földhivatalhoz. Az erdőkre vonatkozó adatokat az Állami Erdészeti Szolgálat megkeresésre köteles átadni a körzeti földhivatalnak, amely az adatokat az ingatlan-nyilvántartás adataival hivatalból kiegészíti, szükség esetén a hivatalból nem pótolható adatok szolgáltatására felhívja az erdőgazdálkodót.

25/C. § (1) Ha a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés - részben vagy egészben - jogszabályba ütközik, a földhivatal - annak megküldésével - értesíti az ügyészt. A földhivatal akkor is értesíti az ügyészt, ha az ellenőrzés során tudomására jut, hogy a földhasználati szerződést nem jelentették be.

(2) A haszonbérlet időtartamára és a haszonbérrelhető terület nagyságára vonatkozó törvényi előírásokba ütköző szerződés vagy szerződési kikötés esetén a Tft. 9. §-ának (2) és (4) bekezdését megfelelően alkalmazni kell.

(3) A földhivatal az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból és az annak alapjául szolgáló szerződésekről földhasználathoz kötött, költségvetési kapcsolattal összefüggő ügyben (így különösen az adózással, a költségvetési támogatás igénybevételeivel, továbbá az adók módjára behajtandó köztartozás, valamint az illeték megfizetésével kapcsolatban) hatóság megkeresésére, továbbá díjfizetés ellenében a föld tulajdonosának és használatjának a kérelmére adatot szolgáltat. Az adatszolgáltatásért külön jogszabályban meghatározott díjat kell fizetni.

25/D. § (1) A szerződés megkötésétől számított 30 napon belül nyilvántartásba vétel céljából - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - be kell nyújtani a földhivatalhoz azokat a szerződéseket, illetve jogokat biztosító vagy kötelezettséget vállaló nyilatkozatokat, amelyeket termőföld tulajdonjogára, haszonélvezeti jogára vagy bármely más az ingatlan-nyilvántartásba egyébként bejegyezhető jogra vonatkozóan a törvény 6. és 7. §-ában foglalt tulajdonszerzési tilalmak és korlátozások hatálya alá eső személyekkel kötöttek, illetve ilyen személyek irányában tettek, feltéve, hogy e szerződéseket (jognyilatkozatokat) a jogszerzés bejegyzése érdekében még nem nyújtották be.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség a szerződő feleket egyetemlegesen terheli, nem terjed ki azonban azokra a szerződésekre, jognyilatkozatokra (a továbbiakban együtt: szerződések) amelyeket a 25/A. § (2)-(3) bekezdése alapján a földhivatalhoz benyújtottak, illetve bejelentettek.

(3) A szerződések benyújtására, ennek elmulasztására, valamint a szerződések nyilvántartásba vételére a 25/A-25/C. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződés benyújtásának elmulasztása esetén a szerződésből származó jogokat és kötelezettségeket nem létezőnek kell tekinteni. Az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás megtérítésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai (Ptk. 361-364. §) az irányadók.

IV. Fejezet

A BIRTOKTAGOK KIALAKÍTÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁSOK

Általános birtokrendezés

26. § (1) A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók.

(2) A külön törvényben foglaltak hatálybalépéséig az (1) bekezdésben említett célok megvalósítása érdekében birtokösszevonási célú, önkéntes földcsere kezdeményezhető.

A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere

27. § (1) A tulajdonos szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása, valamint az állattenyésztő telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében önkéntes földcsere lehet végrehajtani. Ha a tulajdonos a termőföldjét nem birtok-összevonási céllal cseréli el, illetőleg a csere birtokösszevonást közvetlenül nem eredményez, a földcsere a Ptk. 378. §-ában foglalt szabályok szerinti csereként kell tekinteni.

(2) Több tulajdonos, több széttagoltan fekvő termőföldjét egyidejűleg érintő önkéntes földcsere megszervezése a földhivatalnál is kezdeményezhető.

(3) A földhivatal által megszervezett önkéntes földcsere során a termőföldek cseréjére a résztvevők (cserepartnerek) egyetértésével kerül sor.

28. § (1) Ha egy-egy tulajdonos termőföldjeinek birtoktaggá történő egyesítése céljából az önkéntes földcsere több tulajdonos, több széttagoltan fekvő földrészletét egyidejűleg érinti, az önkéntes földcsere megszervezését a cserélni szándékozó tulajdonosok és egyéb érdekeltek együttesen kérhetik a földhivaltól. Az önkéntes földcsere megszervezését bármely földhivaltól kérni lehet, amelynek illetékességi területén az elcsereendő földek valamelyike fekszik.

(2) Az önkéntes földcsere megállapodás alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alkalmával a földhivatal az okiraton igazolja, hogy a földcsere birtokösszevonási célt szolgált.

29. § Az önkéntes földcsere irányuló eljárás megindításáról a földhivatal az érdekelteket értesíti. Ebben a földhivatal a csere céljára rendelkezésre álló földrészleteket helyrajzi szám szerint megjelölve közli az érdekeltekkel, a résztvevők (tulajdonosok) nevének és lakcímének egyidejű feltüntetésével. Az értesítésnek határidő megjelölésével felhívást kell tartalmaznia arra, hogy az érdekeltek a határozatban megjelölt földrészletek és a konkrét tulajdonosok ismeretében tegyék meg a végleges, illetőleg pontosítsák a korábbi kérelmükben tett ajánlataikat, és a földcsere vonatkozóan a szükséges megállapodások elkészítéséről, illetőleg elkészíttetéséről gondoskodjanak.

30. § (1) Az érdekeltek kérelmére a földhivatal az önkéntes földcserevel kapcsolatos földmérési munkát díj fizetése ellenében elvégzi, és a kicserélt területeket a tulajdonosok birtokába adja.

(2) A résztvevőknek az önkéntes földcsere vonatkozó megállapodásában okiratszerűen össze kell foglalniuk a földrészleteknek a csere során kialakuló új jogi helyzetét, a kicserélendő földrészletekre vonatkozóan a tulajdonosok által felajánlott esetleges értékiegyenlítést, a birtokbaadásra vonatkozó és az egyéb kérdéseket illetően a cserepartnerek között létrejött megállapodásokat.

31. § (1) A különböző értékű termőföldek cseréje esetén az értékkülönbséget, továbbá a földön levő építmény és más beruházás, növényzet és a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munka ellenértékét meg kell téríteni.

(2) Az ellenérték megtérítése pénzzel, továbbá bármilyen vagyontárggyal, illetőleg vegyesen (pénzzel és vagyontárggyal) történhet.

32. § Az önkéntes földcsere a termőföldön fennálló telki szolgalmi jog, a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, vezeté-, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, továbbá egyéb közérdekű használati jog nem akadályozza.

33. § A termőföldön fennálló elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti, tartási és életjáradéki jog esetén a föld csak a tilalom, illetőleg a jog jogosultjának hozzájárulásával vonható be az önkéntes földcserebe.

34. § Az önkéntes földcsere irányuló eljárásban résztvevőnek kell tekinteni

a) az eljárásba bevont termőföld tulajdonosait, továbbá a földrészleten levő épületek és építmények tulajdonosait, ha azok a földrészlet tulajdonosától különböző személyek;

b) a cserével érintett földrészletek tekintetében a termőföld tulajdonosán kívül azokat a jogosultakat, akiknek javára vagy érdekében az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot vagy tényt jegyeztek be, és azokat a további jogosultakat is, akiket haszonélvezeti vagy más használati joguk a földrészlet birtoklására, használatára jogosítanak.

35. § (1) Ha az önkéntes földcserére vonatkozó egyetértő nyilatkozat érvényességéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági hozzájárulás szükséges, azt a földhivatal által szervezett eljárásban is be kell szerezni.

(2) Az önkéntes földcsere a későbbiekben a külön jogszabály szerint lefolytatható általános birtokrendezés végrehajtását nem zárja ki.

V. Fejezet

A TERMŐFÖLD HASZNOSÍTÁSA ÉS VÉDELME

Hasznosítás, mellékhasznosítás, újrahasznosítás

36. § (1) A használó - ha e törvény másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani (hasznosítási kötelezettség). Az állam - kártalanítás mellett - elrendelheti, hogy a használó a hasznosítási kötelezettségének termelés folytatása nélkül tegyen eleget (hasznosítási kötelezettség felfüggesztése).

(2) Hatósági engedéllyel lehet

a) a termőföld (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő hasznosításától időlegesen vagy véglegesen úgy eltérni, hogy az a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik;

b) a külterületi földet belterületbe vonni;

c) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet céljának megfelelően felhasználni;

d) nem talajvédelmi jellegű védelmi erdőt telepíteni (a továbbiakban együtt: más célú hasznosítás).

(3) A termőföld művelési ágának változásával járó meliorációhoz a földhivatal véleményét már a tervezésnél be kell szerezni.

(4) Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

37. § A táj alakítási és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeit, így különösen a domborzatot és a jellegzetes felszíni alakzatokat, a természetes vízfelületeket, a nádasokat és vizes élőhelyeket (tavak, vízfolyások, holt medrek, források), a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területek természetes növényállományát, a kulturális vagy történeti szempontból jelentőséggel bíró tájértékeket (kunhalmok, földvárak, rommezők stb.) a termőföld hasznosítása, a meliorációs tervek készítése és végrehajtása, valamint egyéb tevékenységek végzése során meg kell őrizni.

38. § (1) Ha a termőföldnek a más célú hasznosítását engedélyezték, a földhasználó köteles a föld engedélyezett célú felhasználásáig a 36. § (1) bekezdés szerinti hasznosítási kötelezettségét teljesíteni (ideiglenes hasznosítás).

(2) A használó köteles a termőföldnek nem minősülő földön a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez a föld más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza (mellékhasznosítás).

39. § (1) A más célú hasznosítás megszüntetése után a használó köteles a területet mező- vagy erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni, és annak hasznosításáról gondoskodni (újrahasznosítás).

(2) A más célú hasznosítás megszüntetését a használó köteles a földhivatalnak bejelenteni. A bejelentéshez mellékelni kell az újrahasznosítás érdekében elvégzendő munkákra készített tervet.

(3) Művelés alól kivett terület újrahasznosítására készített tervet - a bányaterületekre vonatkozó tervek kivételével - a földhivatal hagyja jóvá, és az erről szóló határozatában

a) megállapítja az újrahasznosítás célját, valamint

b) előírja az újrahasznosítás érdekében a terület használójának kötelezettségeit.

(4) A tervet, ha az újrahasznosításra alkalmas terület

a) több földhivatal illetékességi területére terjed ki, a megyei földhivatal,

b) több megyében fekszik, a legnagyobb területtel érintett fővárosi, megyei földhivatal (a továbbiakban együtt: megyei földhivatal) hagyja jóvá.

40. § Ha a más célú hasznosítás megszüntetése után a mezőgazdasági művelésre alkalmassá tett, állami tulajdonban levő termőföld hasznosítása nem tartozik a használó tevékenységi körébe és a hasznosítást más nem vállalja, a termőföld tulajdonjogát a termőföld fekvése szerinti települési önkormányzat ingyenesen megszerezheti.

A művelési ág megváltoztatása

41. § A termőföld művelési ágának megváltoztatását - az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően - be kell jelenteni a földhivatalnak.

42. § (1) Természetvédelmi oltalom alatt álló termőföld művelési ágának megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni, s azt a művelési ág megváltoztatásának földhivatalhoz történő bejelentéséhez csatolni kell.

(2) A termőföld művelési ágának az (1) bekezdésben előírt engedély nélküli vagy az engedélytől eltérő megváltoztatása esetén a földhasználó köteles a területet az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágba visszaállítani és az előírt földvédelmi bírságot megfizetni.

(3) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág visszaállításának kötelezettségét megállapító határozatot a természetvédelmi hatóság megkeresésére a földhivatal hozza meg.

(4) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág visszaállításának kötelezettsége alól, kérelemre, a természetvédelmi hatóság állásfoglalásának figyelembevételével, a földhivatal felmentést adhat.

43. § A hasznosítással kapcsolatos kötelezettségek betartását, illetőleg az ideiglenes és mellékhasznosítást a földhivatal rendszeresen ellenőrzi. A jegyző a hasznosítási kötelezettség tudomására jutott megsértéséről értesíti a földhivatalt.

A termőföld más célú hasznosítása

44. § (1) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) A szőlő, a gyümölcsös, az öntözésre berendezett és meliorált terület, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. A hulladéklerakó telepek céljára, a környezetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy gyenge minőségű területet kell kijelölni.

(3) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

(4) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően, vonhatók a belterületbe.

(5) A termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet.

45. § (1) A termőföld más célú időleges hasznosítása csak meghatározott időre, legfeljebb egy alkalommal öt évre engedélyezhető. Az időlegesen más célra hasznosított termőföldön - a határidő lejártá után - az igénybe vevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani, és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelés céljára alkalmassá tenni (a továbbiakban: eredeti állapot helyreállítása).

(2) Ha a más célú hasznosítás folytán az érintett terület legalább egy gazdasági évben mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmatlanná válik, a más célú hasznosítás időlegesnek minősül.

(3) Az időleges hasznosítás akkor engedélyezhető, ha a kérelemhez mellékelik a terület eredeti állapotának helyreállítására készített tervet, és a terv előíranyozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését.

(4) Időleges hasznosításnak kell tekinteni a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, a vezetékJog, a vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlását, amely a termelés folytatását, illetőleg a talajvédelmi előírások betartását nem teszi lehetővé. Ezt a tényt a jog gyakorlásának megkezdésétől számított nyolc napon belül a jogosult köteles a földhivatalnak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

A más célú hasznosítás engedélyezése

46. § (1) A termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.

(2) Ha a más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelem több földhivatal illetékességi területén fekvő termőföldre vonatkozik, a kérelmet a megyei földhivatal bírálja el. Ha pedig az érintett terület több megye területén fekszik, a kérelmet - előzetes egyeztetést követően - területi illetékességüknek megfelelően ugyancsak a megyei földhivatalok bírálják el.

(3)-(4)

(5) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a kérelmet valamennyi érintett földhivatalnál egyidejűleg be kell nyújtani, s abban utalni kell az ily módon érintett földhivatalokra.

(6) A honvédelmi vagy rendészeti feladatok ellátásával, illetve a fokozottan védett természeti területté nyilvánítással kapcsolatos más célú hasznosításra a külön jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

47. § (1) A kérelemnek a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt tartalmaznia kell.

(2) Beruházás esetén az elhelyezésre - a helyhez kötött beruházás és a hófogó erdősáv kivételével - több helyet (változatot) kell megjelölni. E rendelkezés alkalmazása szempontjából helyhez kötött beruházásnak kell tekinteni a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt is.

(3) A kérelemhez mellékelni kell a földmérési alaptérképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást.

48. § (1) A földhivatal más célú hasznosítás engedélyezéséről helyszíni vizsgálat alapján dönt, illetőleg előterjesztést tesz az engedélyezésre jogosult megyei földhivatalhoz.

(2) Az engedélyező hatóság az igénybe vevőt - indokolt esetben - a termőföld megóvásához szükséges munkák elvégzésére kötelezheti.

49. § A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha e hasznosítás megkezdésére öt év alatt nem kerül sor, érvényét veszti.

Más célú hasznosítás engedély nélkül

50. § (1) A más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani, kivéve, ha a földhivatal - indokolt esetben - a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul. A más célú hasznosítás folytatásához szükséges a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata.

(2) Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha

a) a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy a más célú hasznosításra kiadott engedélyben meghatározott idő eltelt;

b) az időleges hasznosítást az igénybe vevő az engedélyben meghatározott időponton túl is folytatja.

(3) Ha a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatban az eredeti állapot helyreállítását elrendelték vagy a földhivatal a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult, a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

51. § (1) Az eredeti állapot helyreállítását - határidő megjelölésével - a földhivatal határozattal rendeli el.

(2) A kötelezett a helyreállítás elvégzését köteles a földhivatalnak bejelenteni. A bejelentés alapján a földhivatal helyszíni szemlét tart, s határozatot hoz a helyreállítás elfogadásáról, és egyidejűleg dönt a fizetendő földvédelmi járulék és bírság kérdésében, vagy újabb határidő megjelölésével a helyreállítás érdekében szükséges további munkák elvégzését írja elő.

(3) Ha a földhivatal a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult, ezzel egyidejűleg rendelkezik a fizetendő földvédelmi járulékról és bírságról.

A földvédelmi járulék

52. § (1) A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni a külön jogszabályban meghatározott számlára.

(2) A földvédelmi járulék mértékét a törvény *1. számú melléklete* tartalmazza.

(3) Nem kell földvédelmi járulékot fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelő módon

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény,

b) talajvédelmet szolgáló véderdő,

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna,

d) közüzemi lakossági, ivóvíz- és csatornaellátást szolgáló létesítmények és annak védőterülete,

e)

f) a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági (tanya, farmgazdaság) területen az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítése,

g) fokozottan védett természeti terület,

h) természetvédelmi beruházás, illetőleg természetvédelmi hasznosítás,

i) 2 hektárt meg nem haladó nagyságú területen települési vagy megyei szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése

céljára használják fel,

j) a más célú hasznosítást a tulajdonos részére, 400 négyzetméternél nem nagyobb területre, továbbá ha

k) saját célra történő lakásépítés vagy önkormányzati bérlakásépítés megvalósítása céljából engedélyezik.

(4) A (3) bekezdés a) pontjában meghatározott talajvédelmet szolgáló létesítménynek minősül: a meliorációs tervekben előírányzott munkákat, létesítmény, valamint a káros belvizek elvezetését szolgáló csatorna és vízfolyás létesítése.

(5) A (3) bekezdés j) és k) pontja szerinti mentesség nem vonatkozik a budapesti agglomerációhoz, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések területén fekvő termőföldek más célú hasznosítására.

53. § (1) A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni.

(2) Engedély nélküli hasznosítás esetén a földvédelmi járulék megállapításáról az eredeti állapot helyreállítását elfogadó, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához hozzájáruló határozatban kell rendelkezni.

(3) A járulék megfizetésére a termőföldet igénybe vevőt kell kötelezni.

(4) A járulék teljes összegének megfizetése

a) a beruházás esetén a megvalósítás megkezdése napján,

b) a véglegesen más célra engedélyezett, illetőleg engedély nélküli hasznosítás esetén az engedélyező vagy az eredeti állapot helyreállítását elfogadó, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához hozzájáruló határozat jogerőre emelkedését követő harminc napon belül,

c) időleges hasznosítás esetén az engedélyező határozatban az eredeti állapot helyreállítására meghatározott időpont elteltéig esedékes.

(5) Ha a más célú hasznosítás az engedélyezettől kisebb területen valósul meg, a járulék megfizetésének esedékessé válása napjától számított öt éven belül a járulékkülönbözetet, kérelemre, a Földvédelmi Alap terhére vissza kell fizetni.

(6) A 2 hektárt meg nem haladó nagyságú termőföld települési vagy megyei szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése céljára engedély alapján akkor hasznosítható, ha az engedély jogosultja írásban kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától számított 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra használja.

(7) A (6) bekezdésben szereplő engedély jogosultja köteles kérni - az építmény (létesítmény) használatbavételi engedélye jogerőre emelkedése napjától számított 15 napon belül -, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék fel a terület hasznosításának az engedélyben meghatározott korlátozását. E kötelezettség megszegése, továbbá az engedélytől eltérő hasznosítás esetén a földvédelmi járulékot utólag, az engedélyező határozat jogerőre emelkedése napjától számított, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres nagyságú kamatával növelt összegben kell megfizetni.

54. § (1) A földvédelmi járulék felét kell fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelően

a) mezőgazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházás megvalósítására,

b) haltenyésztésre is alkalmas víztározó létesítésére,

c) a mezőgazdasági érdekeket is szolgáló árvízvédelmi töltés létesítésére vagy felújítására hasznosítják.

(2) A földvédelmi járulék ötven százalékkal növelt összegét kell megfizetni, ha a külön jogszabály szerint árutermelőnek minősülő szőlőt, gyümölcsöst, továbbá öntözésre, illetőleg talajvédelmi létesítményekkel berendezett termőföldet hasznosítanak más célra.

A földvédelmi bírság

55. § (1) Földvédelmi bírságot köteles fizetni az, aki neki felróhatóan

- a) a termőföld hasznosításával kapcsolatos kötelezettségét vagy az ideiglenes, mellék-, illetőleg újrahasznosítást elmulasztja,
- b) az időleges hasznosítást követően a termőföldet az ingatlan-nyilvántartás szerinti minőségi osztálynál alacsonyabb minőségi osztályú termőföldként, vagy a határozatban megállapított határidő eltelte után teszi termelésre alkalmassá;
- c) a természetvédelmi oltalom alatt álló terület művelési ágát engedély nélkül vagy attól eltérően változtatja meg;
- d) a termőföldet engedély nélkül vagy annak előírásaitól eltérően hasznosítja más célra.

(2) A földvédelmi bírság - a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eredeti állapotának helyreállítási kötelezettsége alóli felmentés és az engedély nélkül más célra hasznosított termőföld továbbhasznosításához történő hozzájárulás esetét kivéve - ismételten is kiszabható.

56. § (1) A földvédelmi bírság mértékét a törvény 2. számú melléklete tartalmazza.

(2) A földvédelmi bírságot az azt kiszabó határozat jogerőre emelkedésétől számított harminc napon belül kell megfizetni.

(3) A földvédelmi járulék és a földvédelmi bírság fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

(4) A földvédelmi bírságot a külön jogszabályban meghatározott számlára kell befizetni.

(5) A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék és földvédelmi bírság adók módjára behajtandó köztartozás.

Földminősítés

56/A. § A földminősítés az az eljárás, amelynek során a termőföldek minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme (aranykoronaértéke) megállapításra kerül.

56/B. § (1) A termőföldek egytől nyolcig terjedő minőségi osztályát osztályba sorozással kell megállapítani.

(2) Az osztályba sorozás osztályozási vidékenként (becslőjárásonként) és településenként kijelölt mintatérhálózat alapján történik.

56/C. § A termőföld kataszteri tiszta jövedelmét a minőségi osztály, a kataszteri tiszta jövedelmi fokozat és a területnagyság figyelembevételével kell meghatározni.

56/D. § (1) A földminősítéssel kapcsolatos feladatok végrehajtását (mintaterek elhelyezése, megközelítése, osztályba sorozási munkák) az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A földminősítési munkák végzéséről az ingatlan tulajdonosát (használóját) előzetesen értesíteni kell. A tűrési kötelezettséget a körzeti földhivatal, szükség esetén, határozatban rendelheti el.

(2) A földminősítést végzőnek erre való jogosultságát igazolnia kell.

(3) A földminősítési munkák az ingatlan rendeltetésszerű használatát csak a szükséges mértékben akadályozhatják.

(4) A földminősítési munkák során az ingatlan tulajdonosának okozott kárt a földminősítést végző szervezet köteles megtéríteni.

A termőföldekkel kapcsolatos ügyekben eljáró szervek

57. § A termőföldekkel kapcsolatos ügyekben - ha e törvény és más jogszabályok eltérően nem rendelkeznek - a következő földügyi hatóságok járnak el:

a) első fokon a termőföld fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal,

b) másodfokon a megyei földhivatal.

VI. Fejezet

A TALAJ VÉDELME

A talajvédelem célja

58. § A talajvédelem célja a termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése, illetőleg elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és üzemeltető közös feladata.

59. § (1) A talaj védelmét a termőföld minőségét veszélyeztető víz- és szélerezio (a továbbiakban együtt: erózió), a szélsőséges vízháztartási helyzetek, a szikesedés, a savanyodás és egyéb fizikai, kémiai és biológiai romlást, illetve szennyezést előidéző beavatkozások, folyamatok megelőzésére, valamint a talaj termékenységének fenntartására alkalmas, szakszerű talajvédő művelési eljárásokkal, talajvédelmi beavatkozásokkal és létesítményekkel kell biztosítani.

(2) Az e törvényben meghatározott talajvédelmi előírások végrehajtásának részletes szabályait a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter a környezetvédelmi miniszterrel együttes rendeletben állapítja meg.

(3) A talajvédelmet közvetlenül a földhasználó valósítja meg.

Az állam feladatai

60. § (1) Az állam kialakítja és működteti a talajok minőség szerinti nyilvántartásának rendszerét talajtérképek és egyéb információs adatbázisok formájában. A talajok minőségi változásainak folyamatos figyelemmel kísérésére mérő, megfigyelő, ellenőrző és információs rendszert működtet.

(2) Az állam a mérések, megfigyelések és ellenőrzések tapasztalatai alapján gondoskodik a termőföld minőségének kedvezőtlen alakulását megelőző országos jogi, gazdasági és műszaki szabályozó, illetve érdekeltségi rendszer kialakításáról.

(3) A termőföld minőségromlásának megelőzésével, illetve minőségének fenntartásával kapcsolatos tevékenységet az állam külön jogszabályban meghatározott módon támogatja.

(4) Az állam meghatározza a talajvédelem országos koncepcióját és az ehhez kapcsolódó hosszú és középtávú cselekvési programot, gondoskodik az országos és a regionális talajvédelmi feladatokat tartalmazó tervek elkészítéséről, a feladatok ütemezéséről, továbbá a környezetkímélő és a termőföld minőségromlását megelőző technológiák, eljárások elterjesztéséről, és a kapcsolódó kutatási, fejlesztési tevékenység szervezéséről, támogatásáról.

(5) Az állam ellátja a talajvédelemmel kapcsolatos nemzetközi egyezményekből adódó feladatokat.

(6) A talajvédelemmel összefüggő hatósági feladatok ellátására az állam talajvédelmi hatóságot működtet.

(7) A talajvédelemmel kapcsolatos állami feladatokat a minisztérium - a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium közreműködésével - a növény- és talajvédelmi szolgálat (a továbbiakban: talajvédelmi hatóság) útján látja el.

A földhasználó kötelezettségei

61. § A földhasználó köteles a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodva a földhasznosítás, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló olyan talajvédő gazdálkodást folytatni, amely a külön jogszabályokban meghatározott természetvédelmi, környezetvédelmi, vízvédelmi, közegészségügyi és állategészségügyi követelményeket is figyelembe veszi.

62. § (1) Erodált vagy erózióra hajlamos területen a földhasználó köteles

a) az erózió által talajpusztulásnak kitett szántóterületeken a talajfedettséget jól szolgáló növényeket termesztetni, illetőleg szükség szerint talajvédő erdősávot telepíteni, és olyan művelési módot alkalmazni, amely elősegíti a csapadékvizek talajba jutását, a legelőterületeken fokozott gondot fordítani a talajt kímélő legeltetésre, és ahol a gyeptakaró a talajvédelem követelményeinek nem felel meg, azt felújítással helyreállítani;

b) a domborzati, talaj- és csapadékviz viszonyoknak nem megfelelő művelési ág vagy művelési mód miatt veszélyeztetett területeken a művelési ágot, illetőleg a művelési módot úgy megváltoztatni, hogy az a talaj erózió elleni védelmét fokozottan biztosítsa;

c) olyan területeken, ahol a talajt művelési eljárásokkal, a termesztett növények szakszerű területi elhelyezésével, a gyeptakaró, cserje- és erdősávok létesítésével kellőképpen nem lehetséges az erózió ellen megóvni, talajtani szakvéleményre alapozott kiviteli tervben meghatározott talajvédelmi beavatkozásokat alkalmazni, és létesítményeket építeni.

(2) A savanyú vagy a savanyodásra hajlamos talajokon

a) nem savanyító hatású műtrágyákat, illetve szerves trágyát szükséges kijuttatni, vagy a savanyító hatású műtrágyát megfelelő mésztrágyázással kiegészíteni;

b) a növények által kivont, a kilúgozás által eltávozott kalcium mennyiségének pótlására, továbbá a savanyító hatású léghőkelet semlegesítése céljából meszeztést talajtani szakvélemény alapján kell végezni.

(3) A szikes vagy a szikesedésre hajlamos talajokon

a) olyan vízgazdálkodást kell folytatni, és olyan minőségű öntözővizet kell alkalmazni, amely másodlagos szikesedést nem idéz elő;

b) szikesedés elleni talajjavítást talajtani szakvélemény alapján kell végrehajtani.

(4) Talajtani szakvélemény alkalmazása szükséges továbbá

a) a homoktalajok javításához,

b) a tereprendezéshez,

c) a mélyforgatáshoz, ha azt a talajviszonyok indokolják,

d)

63. § (1) A termőföldek minőségét veszélyeztető, a talajban előálló tartós szélsőséges vízháztartási helyzetek vízrendezéssel vagy öntözéssel való szabályozásának engedélyezése esetén talajtani szakvélemény készítése szükséges.

(2) A talajvédelmet szolgáló létesítmények szakszerű üzemeltetését és fenntartását, illetőleg a vízerózió elleni védelmet nyújtó terepalakulatok megőrzését biztosítani kell.

64. § A földhasználónak gondoskodnia kell a talaj humuszos termőrétegének megőrzéséről, szervesanyag-tartalmának fenntartásáról, továbbá a talaj tápanyagszolgáltatását és a termesztett növények tápanyagigényét figyelembe vevő - műtrágyák használata esetén - vizsgálatra alapozott környezetkímélő tápanyaggazdálkodás folytatásáról.

65. § A termőföldek megosztásánál vagy összevonásánál úgy kell eljárni, hogy a talajvédő gazdálkodás feltételei ne rosszabbodjanak, lehetőség szerint javuljanak.

66. § (1) A talaj szennyezésének megakadályozása céljából a földhasználó köteles - a földhasználat során - a termőföldet a minőségét rontó talajidegen anyagoktól megóvni.

(2) Talajtani szakvéleményt kell készíttetni és az abban foglaltak szerint eljárni

a) a szennyvíz, szennyvíziszap és egyéb nem veszélyes hulladékok mezőgazdasági felhasználásához, valamint

b) a hígtrágya kijuttatásához.

(3) Az engedélyköteles terménynövelő anyagok külön jogszabályban meghatározott forgalomba hozatali engedélyben előírtak alapján alkalmazhatók.

67. § A földhasználó a talajvédelmi műszaki létesítményekhez csak talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított terméket és anyagot alkalmazhat.

68. § (1) A földhasználó tartozik megőrizni minden, a talaj védelmével kapcsolatos beavatkozás és tevékenység dokumentációját, továbbá köteles külön jogszabály szerint táblatorzskönyvet vezetni.

(2) A termőföld minőségét veszélyeztető tevékenységét és eseményt a talajvédelmi hatóság részére be kell jelenteni.

69. § (1) A földhasználó köteles a talajvédelmi hatóságtól

a) a 63. § (1) bekezdésben foglaltak kivételével mindazon talajvédelmi feladat megvalósításához engedélyt beszerezni, amelyhez e törvény talajtani szakvélemény, illetőleg kiviteli terv elkészítését írja elő,

b)

(2) A talajvédelmi hatóság a 66. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott tevékenység engedélyezéséhez megkéri a területileg illetékes közegészségügyi, állategészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság, valamint a települési önkormányzat jegyzőjének hozzájárulását.

A beruházásokkal, üzemeltetéssel, illetve a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek

70. § (1) A termőföldön történő beruházásokat (ipari, mezőgazdasági, településfejlesztési, közlekedési, vízügyi, deponálási és egyéb) úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházások megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(2) A talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges

a) az (1) bekezdés szerinti beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez,

b) a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez.

A talajvédelmi hatóság és feladatai

71. § (1) E törvényben meghatározott talajvédelmi hatósági feladatokat első fokon a növény- és talajvédelmi szolgálat látja el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti talajvédelmi hatósági ügyekben másodfokon a Növény- és Talajvédelmi Központi Szolgálat jár el. Külön jogszabály alapján a Növény- és Talajvédelmi Központi Szolgálat talajvédelmi szakhatósági jogkörébe tartozó ügyben felügyeleti szervként a minisztérium jár el.

72. § (1) A talajvédelmi hatóság a földhasználó, illetve beruházó kérelmére az általuk csatolt talajtani szakvélemény, illetve kiviteli terv alapján a 69. §-ban meghatározott esetekben engedélyt, továbbá a 63. § (1) bekezdésében és a 70. §-ban meghatározott esetekben szakhatósági hozzájárulást ad ki. A talajtani szakvélemények és kiviteli tervek tartalmi és formai követelményeit külön jogszabály tartalmazza.

(2) A talajvédelem egyes szakmai követelményeit az érvényes szabványok, műszaki irányelvek tartalmazzák, illetve azokat a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter külön jogszabályokban határozza meg.

73. § A talajvédelmi hatóság a talajvédelmi követelmények teljesítéséről a tulajdonos vagy földhasználó kérelmére igazolást (bizonyítványt) ad ki.

74. § A talajvédelmi hatóság ellenőrzi

a) a 61-70. §-okban meghatározott talajvédelmi kötelezettségek teljesítését,

b) a 69-70. §-okban előírt engedélyek, szakhatósági hozzájárulások meglétét, továbbá az azokban foglalt talajvédelmi követelmények betartását, és

c) a termelésből engedély nélkül kivont termőföld helyreállításánál a talajvédelmi követelmények betartását.

75. § (1) A talajvédelmi hatóság e törvény 74. §-ában meghatározott ellenőrzések során a kötelezettségek, illetve az engedélyek és a szakhatósági hozzájárulásokban előírtak megsértése esetén az előzetes felszólítást követően elrendeli:

a) a termőföld minőségének romlását okozó tevékenység megszüntetését, a szennyezőforrások felszámolását,

b) a talaj védelmét szolgáló létesítmények és beavatkozások fenntartási munkáinak elvégzését,

c) a nem minősített vagy nem szabványosított talajvédelmi anyag, illetőleg termék alkalmazásának felfüggesztését.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerint elrendelt határozat ellen benyújtott fellebbezésnek a végrehajtásra nincs halasztó hatálya.

(3) Az (1) bekezdés b)-c) pontjai esetén a talajvédelmi hatóság az igénybe vett állami támogatások visszatérítését kezdeményezi.

(4) A talajvédelmi hatóság köteles a környezetvédelmi hatóság illetékességébe tartozó talajszennyező tevékenységekről a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságot soron kívül tájékoztatni.

76. § A talajvédelmi hatóság rendszeresen szakmai információkat ad a földhasználók és beruházók részére a talajvédelmi kötelezettségek betartása, valamint a talajvédő gazdálkodás elősegítése és a talajok minőségromlásának megelőzése céljából.

Talajvédelmi bírság

77. § A talajvédelmi hatóság a talajvédelmi kötelezettségek, illetve követelmények felróható súlyos megsértése esetén a törvény 3. számú mellékletében meghatározott mértékben a földhasználóval, a beruházóval vagy más kárt okozó személlyel szemben talajvédelmi bírságot szab ki.

78. § (1) A talajvédelmi bírság fizetése nem mentesít a szabálysértési felelősség alól és a talajvédelmi követelmények folyamatos megsértése esetén ismételten is kiszabható.

(2) A talajvédelmi bírságot az azt kiszabó határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kell befizetni a külön jogszabályban meghatározott számlára.

(3) A talajvédelmi bírság fizetése alól felmentés nem adható, és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény nem engedélyezhető.

(4) A határidőre meg nem fizetett talajvédelmi bírság adók módjára behajtható köztartozás.

VII. Fejezet

HATÁLYBALÉPÉS, ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

79. § Ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba; a már folyamatban levő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni.

80. § E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik:

- a) a földről szóló 1987. évi I. törvény;
- b) a földről szóló 1987. évi I. törvény módosításáról szóló 1989. évi XIX. törvény;
- c) a földről szóló 1989. évi XIX. törvénnyel módosított 1987. évi I. törvény módosításáról szóló 1989. évi XXI. törvény;
- d) a földről szóló 1987. évi I. törvény, és a termelőszövetkezetekről szóló 1967. évi III. törvény egyes rendelkezéseinek módosításáról szóló 1990. évi IX. törvény;
- e) a földről szóló 1987. évi I. törvény, és a termelőszövetkezetekről szóló 1967. évi III. törvény egyes rendelkezéseinek módosításáról szóló 1990. évi XXXVIII. törvény;
- f) a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 38. §-a;
- g) az 1996. évben megrendezendő Világkiállításról szóló 1991. évi LXXV. törvény 15. §-ának (3) bekezdése;
- h) a földművelésügyi alapokról szóló 1992. évi LXXXVIII. törvény 28. §-ának (2) bekezdése;
- i) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 95. §-ának (7) bekezdése.

81. § (1)

(2)

 (3)

(4)

(5) A tulajdonviszonyok rendezése érdekében az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 23. §-a (2) és (3) bekezdésének alkalmazása során nem minősül

a) mezőgazdasági termelésből való földkivonásnak, ha a termőföldet vagy annak egy részét a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági területen (tanya, farmgazdaság) az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek, építmények létesítésére használják fel;

b) elidegenítésnek a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere.

(6) Nem minősül a termőföld más célú hasznosításának a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá a részarány földkiadási eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítését szolgáló utak kialakítása.

Az állami tulajdonra és a külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó átmeneti szabályok

82-87. §

88. § (1) Külföldi jogi vagy magánszemély termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát - az öröklés, valamint a 88/A. §-ban foglaltak kivételével - az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi, illetőleg megyei közigazgatási hivatal vezetőjének (a továbbiakban: a hivatal vezetője) engedélyével szerezheti meg.

(2) A hivatal vezetőjének határozata ellen fellebbezésnek helye nincs.

(3) Diplomáciai, konzuli képviselet, valamint ezekkel egy tekintet alá eső nemzetközi szervezetek ingatlanszerzéséhez a Külügyminisztérium előzetes engedélye szükséges. A Külügyminisztérium az engedélyt nemzetközi szerződés vagy viszonyosság fennállása alapján adja meg.

88/A. § (1) A tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz való csatlakozásáról szóló nemzetközi szerződést kihirdető törvény hatálybalépését követően a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát a belföldi személyekkel azonos feltételekkel (engedély nélkül) szerezheti meg, kivéve a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlant, amelynek megszerzéséhez az említett törvény hatálybalépésétől számított öt évig (a továbbiakban: az átmeneti időszak alatt) a hivatal vezetőjének engedélye szükséges.

(2) Ha a tagállami állampolgár legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik, a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogát engedély nélkül szerezheti meg.

(3) A tagállami állampolgár a (2) bekezdésben foglalt feltétel fennállását a lakóhelye, illetve tartózkodási helye szerint illetékes területi idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja. A hatósági bizonyítványt az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell.

88/B. § (1) Az átmeneti időszak alatt az elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogának engedély nélküli megszerzéséhez a tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy elsődleges lakóhely céljára szerzi meg az ingatlant.

(2) Ha a tagállami állampolgár belterületen kialakított telek tulajdonjogát lakóhely létesítése céljából akarja megszerezni, be kell szereznie az elsőfokú építésügyi hatóság igazolását arról, hogy a telken lakás építhető. Az igazolást és az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell.

(3) Ha a tagállami állampolgár elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlannal már rendelkezik, nem szerezhet ugyanezen a címen újabb ingatlant az átmeneti időszak alatt.

88/C. § (1) A 88/B. § alapján történő ingatlanszerzés feltételeinek betartását a hivatal vezetője a települési önkormányzat jegyzője és a földhivatal bevonásával ellenőrizheti.

(2) Ha a hivatal vezetője az ellenőrzés során megállapítja, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez nem kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a tulajdonost a 88. §-ban meghatározott engedély iránti kérelem benyújtására.

88/D. § Külföldi magánszemély és jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet - kivéve a tagállami állampolgárt, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személyt, vagy jogi személyiség nélküli szervezetet - termőföldnek nem minősülő védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.

89. § Ahol jogszabály zártkertre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni.

90. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendelettel megállapítsa

- a) az állami tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban az e törvény végrehajtásához szükséges szabályokat,
- b) a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra vonatkozóan a külföldiek tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályokat,
- c) a földhasználati nyilvántartás részletes szabályait,
- d) a bírság kiszabásának módját,
- e) a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait,
- f) a termőföld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések alakszerűségének követelményeit,
- g) a családi gazdaságok létrehozására, nyilvántartásba vételére és működtetésére vonatkozó anyagi és eljárási szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, hogy

- a) a 11. § (2) bekezdése szerinti védőtávolságok mértékére és érvényesítésére vonatkozó szabályokat;
- b) a földminősítés részletes szabályait;
- c) a talajtani szakvélemény készítés részletes szabályait

rendelettel megállapítsa.

(3)

91. §

1. számú melléklet az 1994. évi LV. törvényhez

A földvédelmi járulék mértéke

1. A termőföld és a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld más célú hasznosításáért nyolcadik minőségi osztály esetén az AK érték négyezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeget kell földvédelmi járulékként (a továbbiakban: járulék) fizetni.

2. Ha a termőföld nyolcadik minőségi osztállynál jobb minőségű, a járulék összegének megállapításakor a szorzót minőségi osztályonként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú termőföldnél az ötödik minőségi osztályig nyolcezerrel, az öttől az első minőségi osztályig minőségi osztályonként tizenhatezerrel, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, és halastó esetén az ötödik minőségi osztályig négyezerrel, az öttől az első minőségi osztályig nyolcezerrel növelni kell.

3. Halastóként nyilvántartott területnél a szorzót a csatlakozó termőföld minőségi osztályának alapulvételével kell megállapítani.

4. Ha a terület AK értéke nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a járulék, illetőleg a bírság összegét a településen levő szántók átlaga alapján, a negyedik minőségi osztályra vonatkozó szorzók alkalmazásával kell megállapítani.

5. A termőföld más célú időleges hasznosításáért a járulékot a minőségre tekintet nélkül az első évre vonatkozóan ezres szorzó alkalmazásával kell megállapítani. A szorzót évente ötszázzal növelni kell mindaddig, amíg a terület eredeti állapotába helyreállítva vissza nem kerül a mezőgazdasági termelésbe.

6. A járulék mértékének megállapításakor minden olyan megkezdett évet egész évnek kell tekinteni, amelyben a terület mezőgazdasági termeléssel már nem hasznosítható.

2. számú melléklet az 1994. évi LV. számú törvényhez

A földvédelmi bírság mértéke

1. A földvédelmi bírság

a) az 55. § (1) bekezdésének a) pontjában foglalt esetekben a termőföld AK értéke ezerszeres;

b) az 55. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt abban az esetben, ha a termelésbe visszabocsátott termőföld minőségi osztálya az ingatlan-nyilvántartás szerintinél

- egy osztállyal gyengébb, akkor a két minőségi osztály szerint számított földvédelmi járulék különbözetének háromszoros szorzata szerinti forintösszeg;

- legalább két osztállyal gyengébb, akkor a nyilvántartásban szereplő minőségi osztály alapján számított földvédelmi járulék háromszorosa;

c) az 55. § (1) bekezdésének d) pontjában foglalt esetben a termőföldnek - az engedélyező határozatban előírt határidő és a tényleges helyreállítás időpontjának figyelembevételével megállapított, a más célú időleges hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék háromszoros szorzata szerinti forintösszeg.

2. Az 55. § (1) bekezdésének c) pontjában foglalt esetben a bírság összege

a) ha az állami ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág helyreállításra került, a termőföld AK értéke ezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg;

b) ha az állami ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág helyreállítása alól a kötelezett felmentést kapott, a termőföld eredeti művelési ága alapján megállapított AK érték háromezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg.

3. Az 55. § (1) bekezdésének d) pontjában foglalt esetben a bírság összege

a) ha az engedély nélkül, vagy annak előírásaitól eltérően más célra hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyreállítják, a föld más célú időleges használatáért fizetendő földvédelmi járulék háromszorosa;

b) ha az engedély nélkül vagy annak előírásaitól eltérően más célra hasznosított termőföld más célú hasznosítása folytatásához a földhivatal hozzájárult, a föld végleges más célú használatáért fizetendő földvédelmi járulék háromszorosa.

3. számú melléklet az 1994. évi LV. számú törvényhez

A talajvédelmi bírság mértéke

Az egy hektárra eső bírság összege az étkezési búza alább megadott mennyisége és az érvényes intervenciók felvásárlási ár szorzata:

1. A 62. § (1) bekezdésének a), b) és c) pontjaiban, (2) bekezdésének a) pontjában és a (3) bekezdés a) pontjában, továbbá a 63. § (2) bekezdésében, a 64. §-ban, a 66. § (1) bekezdésében, valamint a 68. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak, illetve az ezekkel kapcsolatos szabványok, műszaki irányelvek és egyéb előírások be nem tartása esetén

legalább 850 kg

legfeljebb 2400 kg

2. A törvényben előírt szakhatósági hozzájárulások beszerzésének elmulasztása, illetve az abban meghatározottak részbeni vagy teljes mértékű figyelmen kívül hagyása esetén

a) a 69. § (1) bekezdésének b) pontjára vonatkozóan

legalább 1800 kg

legfeljebb 3700 kg

b) a 70. § (1) bekezdésében előírtak betartására kiadott szakhatósági hozzájárulásban meghatározott követelmények megsértése esetén a károsított termőföld területének mértéke alapján

legalább 6000 kg

legfeljebb 11 000 kg

c) a 70. § (2) bekezdésének a) és b) pontjaiban előírt szakhatósági hozzájárulás beszerzésének elmulasztása esetén

legalább 4900 kg

legfeljebb 8500 kg

3. A 66. § (3) bekezdésében foglaltakra vonatkozóan

legalább 1200 kg

legfeljebb 3000 kg

4. A 67. §-ban foglaltakra vonatkozóan

legalább 6000 kg

legfeljebb 9800 kg

5. A 69. § (1) bekezdésének a) pontjában előírt engedélyek beszerzésének elmulasztása, illetve az abban meghatározottak részbeni vagy teljes mértékű figyelmen kívül hagyása esetén

a) a 62. § (2) bekezdésének b) pontjában, a (3) bekezdésének b) pontjában és a (4) bekezdés a) pontjában, valamint a 66. § (2) bekezdésének b) pontjában foglaltakra vonatkozóan

legalább 2400 kg

legfeljebb 6000 kg

b) a 62. § (4) bekezdésének b)-c) pontjaiban foglaltakra vonatkozóan

legalább 3700 kg

legfeljebb 8500 kg

c) a 66. § (2) bekezdésének a) pontjában foglaltakra vonatkozóan

legalább 9800 kg

legfeljebb 18 300 kg