

Termőföld adás-vételénél a törvény új 2022. január 1-től szóló rendelkezése:

Földforgalmi törvény:

21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.**

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a **mezőgazdasági igazgatási szerv** nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - **végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.** A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A **mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.** A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

(1c) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé (**elővásárlási jog nem áll fenn**), az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az **adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.** **A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével**

(Kivételek: 20. § Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,

b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,

- c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,
 - d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel,
 - e) rekreációs célú földszerzés,
 - f) az állam szerzése,
 - g) a részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés,
 - h) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából történő átruházás esetén.)
- végzésben **megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.**

A szerződés jóváhagyásának megtagadási indokai:

- (2) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy
- a) az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,
 - b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,
 - c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
 - d) az ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel.

Fétv.: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény

17. § (1) Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie.

Haszonbérletnél a törvény új 2022. január 1-től szóló rendelkezése:

Földforgalmi törvény:

51. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. **A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.**

A szerződés jóváhagyásának megtagadási indokai:

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy

a) a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a haszonbérletnek a 42. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,

c) a haszonbérleti szerződésben a haszonbérlető által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat nem kerültek csatolták, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

d) a haszonbérbeadó a föld haszonélvezője, aki nem igazolta, hogy a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta.

Fétv.:

53. § (1) Az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződésnek az előhaszonbérletre jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést három eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 49. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes jegyzőhöz.