

SZAKDOLGOZAT

Hunka Orsolya Mária

2011

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Földhasználat, Földhasználati nyilvántartás

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Fenyő György
ny. főiskolai docens

Dr. Kovács Miklós
intézeti mérnök

Készítette:

Hunka Orsolya Mária
Levelező tagozat
Igazgatásszervező szak
ingatlan-nyilvántartói szakirány

Székesfehérvár
2011



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM GEOINFORMATIKAI KAR

Általános Jogi Intézeti Tanszék

8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☒ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.

Email: dh@geo.info.hu ☎ +36 22 516 522 Fax: +36 22 516 521 <http://www.geo.info.hu>

Levelező tagozat

Igazgatásszervező Szak

Szakdolgozat száma: Ig./135/2010.

HUNKA ORSOLYA

szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: Földhasználat, Földhasználati nyilvántartás

A feladat leírása:

1. Határozza meg, definiálja a földhasználat és földhasználati nyilvántartás fogalmát!
2. Mutassa be a magyar – azon belül különösképpen Fejér megye – földhasználat történetének, fejlődésének főbb mérföldköveit!
3. Vizsgálódásai során térjen ki, a ma is a körzeti földhivatalokban működő Földhasználati Nyilvántartási Rendszer létrejöttére, jogszabályi hátterére, jövőbeli fejlesztési lehetőségeire!
4. Alkosson határozott véleményt a rendszer működéséről, fenntarthatóságáról, jelentőségéről!

Tanszéki konzulens: Dr. Fenyő György, dr. Kovács Miklós

Beadási határidő: 2011. április 22.

Székesfehérvár 2010. november 22.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető




Dr. Mélykúti Gábor
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott ...**Hunka Orsolya Mária** (neptun kód:) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a
.....**Földhasználat, földhasználati nyilvántartás**
című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg.**

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat.**

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2011. április 18.

.....

Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés

1. FÖLD, TALAJ, TERMŐFÖLD.....	9
1.1. A FÖLD.....	9
1.2. A FÖLDFELSZÍN	10
1.3. A TALAJ, A TALAJ KIALAKULÁSA.....	12
1.3.1. A talaj tulajdonságai.....	13
1.3.1.1. A talaj kémiai tulajdonságai, kémhatása	14
1.3.1.2. A talaj tápanyag-gazdálkodása.....	14
1.3.1.3. A talaj hőgazdálkodása	15
1.3.1.4. A talaj levegőgazdálkodása.....	16
1.3.1.5. A talaj vízgazdálkodása	16
1.4. TERMŐFÖLD	17
1.4.1. A termőföldek – minőségi és mennyiségi – védelme:	18
1.4.2. A rendeltetésszerű használat, hasznosítási kötelezettség ellenőrzése	20
1.4.3. A termőföldek - időleges és végleges- más célú hasznosításának engedélyezése	21
1.4.4. A termőföldek minősítése.....	24
1.4.5. A parlagfűvel benőtt termőföldek felmérése, parlagfű mentesítés ellenőrzése	25
1.4.6. A földhasználati nyilvántartás	27
1.4.6.1. A termőföldek tulajdonjogának megszerzése.....	27
1.4.6.1.1. A termőföld tulajdonának megszerzése, általános rendelkezések	29
1.4.6.1.2. Belföldi magánszemélyek termőföld tulajdonszerzése	29
1.4.6.1.3. Belföldi jogi személy termőföld tulajdonszerzése	30
1.4.6.1.4. Külföldi jogi és magánszemélyek termőföld tulajdonszerzése	31
1.4.6.2. Földhasználat	32
1.4.6.3. Földhasználati nyilvántartás.....	35
2. MAGYARORSZÁG, FEJÉR MEGYE FÖLDHASZNÁLATI TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE	39
2.1. A FÖLDBIRTOK-POLITIKA ÖSSZEFÜGGÉSENDSZERE	39
2.2. A BIRTOKPOLITIKA FOGALMA, JELENTŐSÉGE	40
2.3. A FÖLDTULAJDON ÉS ANNAK ALAKULÁSA.....	40
2.3.1. Honfoglalás, nomád pásztorkodás.....	41
2.3.2. Államalapítás.....	41
2.3.3. Feudális középkor.....	42
2.3.4. Reformkor (1830-1848).....	43
2.3.5. Dualizmus kora.....	44
2.3.6. Földreformok.....	45
2.3.6.1. A Nagyatádi-féle földreform 1920-1943.....	45
2.3.6.2. Az 1945. évi földreform.....	46
2.3.6.3. A mezőgazdaság szocialista átszervezése	47
2.3.6.4. A földtulajdon és földhasználat rendezése 1967-től.....	47
2.3.6.5. A földképződés és a részarány földtulajdon kiadása, privatizáció.....	48
2.3.7. Földbirtok-politikai irányelvek ma	50
2.4. FEJÉR MEGYE TERMÉSZETI VISZONYAI.....	52
3. A FÖLDHIVATALOKBAN MŰKÖDŐ FÖLDHASZNÁLATI NYILVÁNTARTÓ RENDSZER LÉTREJÖTTE, FÖLDHASZNÁLATRA VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK, JÖVŐBELI FEJLESZTÉSEK	55
3.1. HIÁNYPÓTLÁS	57
3.2. ELJÁRÁS FEFÜGGESZTÉSE.....	61
3.3. ELJÁRÁS MEGSZÜNTETÉSE	62
3.4. ELUTASÍTÁS	63
3.5. ÜGYIRAT ÁTTÉTEL	68
3.6. A FÖLDHASZNÁLATI NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS	68
4. VÉLEMÉNYEM A FÖLDHASZNÁLATI RENDSZER MŰKÖDÉSÉRŐL, FENNTARTHATÓSÁGÁRÓL, FONTOSSÁGÁRÓL	74
FELHASZNÁLT IRODALOM:.....	77

Melléklet

Bevezetés

A Székesfehérvári Körzeti Földhivatalnál dolgozom, és kisebb megszakítással ugyan, (2004. májusában kislányom született) de egyike vagyok azoknak, akik a földhivatali földhasználati nyilvántartás rendszerének vezetésében részt vesznek.

Szakdolgozatom fő témáját – a földhasználat, és annak földhivatalnál történő számítógépen vezetett nyilvántartása - is erről a területről választottam, mivel közel áll hozzám.

A földhasználati nyilvántartás létrehozásának célja a termőterületekre kiadott mezőgazdasági támogatások, a termőföldek használata és hasznosításának, vagy éppen nem használatának ellenőrzése is.

A földhasználat nem csak arról szól, hogy mindenkinek, aki termőfölddel rendelkezik földművelési kötelezettsége van, hanem a földhasználat magába foglalja a földhasználati nyilvántartás számítógépen vezetett használatát, a földvédelmet, a talajvédelmet, a termőföldek más célú hasznosítását, parlagfű mentesítését is.

Hiszen a föld tágabb értelemben azonos az élettel. Az ember a földön jár. A föld az, aminek területe adott, nem lehet többet előállítani belőle. A föld maga az élet. Vigyáznunk kell rá. Mindazoknak, akik kapcsolatba kerülnek vele – a törvényhozók, a földhasználók, a tulajdonosok, a kezelők, a földügyi ügyintézők - felelősséggel tartoznak érte.

Az Állam a Földhivatalok hatáskörébe utalta a közhiteles ingatlan-nyilvántartási rendszer vezetését, ami az ország valamennyi ingatlanát nyilvántartja: a termőföldeket és az egyéb önálló ingatlanokat, ugyanúgy, mint a művelés alól kivett területeket is.

A Földhivatalok a földügyi eljárásaik során a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatit használják. A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartás szerint adatokat emeli át a földhasználati nyilvántartásba, ezért is célszerű, hogy a két nyilvántartást egy hivatal vezesse. Munkám során sokszor tapasztaltam, hogy az emberek nem tudnak különbséget tenni a két nyilvántartás között.

Szakdolgozatomban szeretném bemutatni a földügyi ügyintézés sokrétűségét, a felmerülő és megoldásra váró problémákat, mert hiába van a földhivatali ügyintézés külön jogszabályokba foglalva, jogszabályi keretek közé szorítva, törvényileg meghatározva, ezek nem ismerete a kérelmezőket nem mentesíti ezek betartása alól. Amíg az ügyfél a kérelmében sem tudja pontosan, mit is akar, addig a Földhivatal a meglévő adatok alapján dönt, de ez nem mindig történik az ügyfél akarata szerint. A törvény szabályozza az

eljárás menetét, a becsatolandó okiratok tartalmát, a kérelem kötelező mellékleteit, de sajnos mind a mai napig az ügyiratok az ügyfél miatt hiányosan kerülnek benyújtásra, ezért az ügyintézési határidő nemhogy rövidülne, hanem megnyúlik.

A Földhivatalok földügyi ügyintézésének „legfiatalabb” nyilvántartási rendszere a számítógépen vezetett földhasználati nyilvántartás, amit szeretnék jobban kiemelni. Már a Székesfehérvári Körzeti Földhivatalnál dolgoztam, mikor a nyilvántartást létrehozták. Munkám során én magam is sokat megtudhattam a földet művelő, használó emberek mezőgazdasági tevékenységéről, életükről, munkájukról, különböző hivataloknál történő ügyintézéseikről, melyek kapcsolódtak a hozzánk bejelentett használatokhoz, legyen az egy családi gazdaság nyilvántartásba vétele, vagy mezőgazdasági támogatások igénylése. Rövid ízelítőm után részletesen szeretném ismertetni a Földhivatalok földügyi ügyintézési feladatait, Magyarország, majd Fejér megye agrárgazdasági fejlődését, a körzeti Földhivatalokban működő földhasználati nyilvántartási rendszer létrejöttét, jogszabályi hátterét, ügyintézésének menetét.

A földhasználat történetét a politikai-gazdasági változások tükrében tekintetem át.

1. Föld, talaj, termőföld

1.1. A Föld

A Föld a Naprendszernek a Naptól számított harmadik bolygója. A Föld a Naprendszer bolygóinak nagyság szerinti sorrendjében az ötödik bolygója. A Naprendszer legnagyobb földtípusú bolygója, és az egyetlen égitest, melyről a modern tudomány elfogadja, hogy életet hordoz.

Több millió faj, köztük az ember élőhelye is. A Föld a világegyetem egyetlen olyan bolygója, amelyről tudjuk, hogy életet hordoz.

Jelenlegi ismereteink szerint 4,44 - 4,54 milliárd éve alakult ki, és nem sokkal utána már körülötte keringett a Hold.²

A Föld nyolc másik bolygótársával, a körülöttük keringő holdakkal, kisbolygókkal, üstökösökkel és meteorokkal, valamint csillagunkkal a Nappal együtt a naprendszert alkotja. Galaxisunk, a Tejútrendszer több mint 100 milliárd csillagból áll.

A mai modern teóriák és a régebbi elméletek szerint: a Nap és bolygói por- és gázfelhőből alakultak ki. Ez az anyag kb. 4.6 milliárd éve kezdett összehúzódni, forgása felgyorsult. A forgás közben leszakadtak a bolygók anyagai, melyek később bolygókká sűrűsödtek. A közepén lévő legsűrűbb felhőből alakult ki a Nap. A többi nagy részéből a bolygók, köztük a Föld is.

Kezdetben kb. 4,6 milliárd éve a Föld izzó állapotú volt. Később, amikor a kéreg megszilárdult és megindultak a vulkanikus folyamatok, a kéreg lemezekre töredezett (vagy sosem állt össze egységes szilárd kéreggé), majd kialakult egy újabb, gázokból álló gömbhéj, a légkör is, valamint a felszínen egy – bolygóméreteket tekintve vékony – részleges vízborítás is kialakult.³

A különböző rétegek - a gravitáció és a forgás következtében - sűrűségüknek megfelelően gömbhéjakba (geoszférákba) rendeződtek. Három gömbhéjat különböztetünk meg: földkéreg, földköpeny, földmag.

- kívül a 10 - 40 km vastagságú és viszonylag könnyű kőzetek alkotta **földkéreg**

- **köpeny**, melyen a földkéreg nyugszik további három részre bontható:

- legkülső réteg a **litoszféra**, szilárd, vastagsága nem éri el a 100 kilométert

² hu.wikipedia.org/wiki/Föld

³ Reader's Digest Kiadó Szerk. - A Föld csodálatos története- az ősröbbanástól az emberig Reader's Digest Kiadó Kft. Budapest, 2004.

- képlékenyebb **asztenoszféra**
- legmélyebben a szilárdabb **mezoszféra**.

- a köpeny alatt található a 3400 km sugarú nagy sűrűségű vas-nikkel **mag**, amely szilárd belső részből és az azt körülvevő folyékony halmazállapotú anyagból áll.

Az átlagos sűrűség a kontinentális kőzetektől (2670 kg/m^3) a bolygó belseje felé haladva a mag középpontjáig (13600 kg/m^3) nő. ⁴

A felszínén mintegy egy milliárd év múlva megjelent az élet. Azóta a bioszféra jelentősen megváltoztatta az atmoszférát, és más, biotikus összetevőit. Ezzel lehetőség nyílt az aerob organizmusok osztódásos szaporodására, és létrejött az ózonréteg ami (a földi mágneses mezővel közösen) megszűri az ártalmas ultraibolya sugárzást.

A földkéreg több különálló részre, tektonikai lemezekre töredezett, és ezek az elmúlt évmilliók során, és jelenleg is folyamatosan mozognak egymáshoz képest. A felszín nagyjából 71 százalékát sós vizű óceánok, a fennmaradó területet kontinensek és szigetek foglalják el. ^{5,6}

1.2. A földfelszín

A Föld felszíne rendkívül változatos domborzati formákat hordoz. A felszín közel 71 százalékát víz borítja, a további 29%-ot pedig szárazföldnek nevezzük. A földkéreg víz alatti teteje éppoly tagolt, mint a szárazföldek felszíne: hegyek, hegyláncok, árkok, síkságok váltogatják egymást mindkettőnél. Bolygónk felszíne a vulkáni tevékenység, a lemeztektonika és az erózió miatt folyamatosan átalakul, változik. Ezek a változások ebben a folyamatban több ezer, vagy akár több millió év alatt mutatkoznak meg.

A Föld egyik legfontosabb jellemvonása a felszínén folyékony formában jelen levő nagy mennyiségű víz, ami miatt bolygónkat – elsősorban az **űrkorszak** idejében készült űrfelvételek alapján – „*Kék Bolygóként*” is szokás emlegetni. Ezeket a vizeket összefoglalóan hidroszférának nevezzük, amelyek együttesen a földfelszín nagyobb részét – összesen 70,8 %-át – borítják. A felszíni vizek többféle formában vannak jelen, kisebb-nagyobb méretű folyóvizek (erek, patakok, folyók, folyamok) és különböző méretű állóvizek (tavak, tengerek, óceánok) formájában. A vizek két fő csoportra oszthatók: sós vizek és édesvizek. A sós vízből van több, ami a hidroszféra 97,5%-át teszi ki. A maradék

⁴ www.cab.u-szeged.hu/local/naprendszer/fold.htm

⁵ Dr. Dömsödi János: Földtan és talajtan, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2004. 8-15. oldal.

⁶ Helikon Kiadó - A Föld enciklopédiája - Bolygónk születése, Budapest 1991.

2,5% édesvíz, amelynek viszont 68,7%-a jég formájában található meg a sarki jégtáblákban.⁷

Az egész hidroszféra legmeghatározóbb felszíni formái az óceánok:

Csendes-óceán, Atlanti-óceán, Indiai-óceán

A földfelszín 29,2 %-a szárazföld, amely kontinensekből és szigetekből tevődik össze.

A Föld Kontinensei:

Európa, Ázsia, Afrika, Amerika, Ausztrália, Antarktis

A szárazföldek átlagos szintje 840 m-rel a tengerszint felett terül el. A földfelszín többféle anyagból épül fel, főként kőzetekből és a talajból. A kőzetek lehetnek vulkanikus, üledékes, és metamorf kőzetek. A földfelszín többi részén finom szemcsézetűbb anyag található. A talaj az alapkőzet fizikai, majd kémiai mállásával jött létre, majd egy biológiai folyamat során szerves anyagokkal telítődve nyerte el jelenlegi formáját. Az emberi élet szempontjából a talaj a legjelentősebb a felszínt felépítő anyagokból, hisz ez alkalmas egyedül mezőgazdasági művelésre, élelmiszertermelésre.⁸

Amint az előzőekből is látszik, a föld területe adott nagyságú, nem lehet többet előállítani belőle, ezért is fontos az, hogy a földet, mint az emberi élet, mint az ember számára szükséges élelmiszer, élelmiszeri alapanyagok termelésének színterét megóvjuk, vigyázzunk rá.

A történelem során vívott háborúk nagy része is a föld tulajdonjogának megszerzésére, újrafelosztására irányult.

A Föld felszín területe: 510 072 000 km². Ebből a

- Szárazföld területe: 148 939 100 km² (29,2%),

- Víz területe: 361 126 400 km² (70,8%).

Magyarország, ahol élünk az európai kontinensen helyezkedik el.

Európa Földünk egyik legkisebb kontinense, melynek határai nyugaton az Atlanti-óceán, északon a Jeges-tenger, keleten az Urál-hegység, az Urál folyó és a Kaszpi-tenger, délkeleten a Kaukázus és a Fekete-tenger, délen pedig a Földközi-tenger.

Területét nézve, Európa a második legkisebb kontinens, 10 508 000 négyzetkilométerrel. Ez az összes szárazföld egy-tizenötödét teszi ki.

Európa, népesség alapján, a negyedik helyen áll Ázsia, Afrika és Amerika után, ami a Föld népességének egy-hetedé.

⁷ hu.wikipedia.org/wiki/Föld

⁸ Reader's Digest Kiadó Szerk. - A Föld csodálatos története- az ősrobbanástól az emberig Reader's Digest Kiadó Kft. Budapest, 2004.

Magyarország Európa középső részén, a Kárpátok, az Alpok és a Dinári-Alpok övezte Kárpát-medencében helyezkedik el.

Területe 93 030 négyzetkilométer, ez Európa területének 1 százaléka.

Az ország területének csaknem háromnegyede alacsony síkság, egyötöde 400 méternél nem magasabb dombvidék, alig öt százaléka a 400-1000 méter között magasodó középhegység.

Az ország legmagasabb pontja a Kékes csúcsa (1014 méter) a Mátra hegységben. A legalacsonyabb rész a Tisza völgyében Szegedtől délre, Gyálaréten található (75,8 méter). Síkság az Alföld és a Kisalföld; dombsági táj a Dunántúlon a Zalai-, a Somogyi-dombság, a Tolnai-hegyhát; hegyvidék a Soproni-, a Kőszegi-hegység, a Mecsek, a Dunántúli- és az Északi-középhegység.

1.3. A talaj, a talaj kialakulása

A talaj a földkéreg legkülső szilárd, laza, termékeny rétege, talajtakarója, amely a növényzet termőhelyéül szolgál, ellátja tápanyagokkal, vízzel, megköti és átalakítja az anyagokat.

Ahhoz, hogy a Föld felszínét alkotó kőzetekből a talaj kialakulhasson a talaj képző tényezőknek kell érvényesülniük. Ezek a tényezők a következők: földtani, éghajlati, domborzati, biológiai, valamint a talajok kora és az emberi tevékenység hatásai

A talaj kialakulás a földkéreg felszíni rétegeiben történik.

A talaj nem állandó jellegű képződmény, kialakulását nem lehet lezárt folyamatnak tekinteni. Évszázadok, évezredek során folyton, folyvást változik: fejlődik, vagy leromlik (degradálódik), amelyre igen jelentős kihatással van a talaj használata, a földhasználati tevékenység

A talajok nem egységesek, mert a különböző talajképző tényezők hatására különböző típusú képződményei alakultak ki, alakulnak át.

A kőzetek **fizikai aprózódást** elsősorban a napi hőmérséklet ingadozása illetve az így keletkezett kőzetrepedésekbe beszivárgott víz feszítő ereje okozza. Ez a törmelék nagy felületen érintkezik a környező levegővel és vízzel.

E közegben játszódik le a kőzetek **kémiai mállása**, amelyek során új anyagok keletkeznek. Ezek egy része a kőzetből kiadott anyagok vizes oldata, más része a talajképződés szempontjából igen fontos anyag. A fizikai és a kémiai folyamatok

eredményeként keletkezett agyagos közettörmelék azonban csak akkor válnak termőképes talajjá, ha a **biológiai mállás** hatására megkezdődik a humuszképződés.

A talaj nem élettelen anyaghalmaz, hanem olyan élőhely, amelynek minden grammjában százezer, sőt milliószámra nyüzsögnek az élőlények (baktériumok, gombák).

Az agyagos közettörmeléken először a legegyszerűbb élőlények telepednek meg. Ezeknek az élőlényeknek a mennyiségét, hatékonyságát a talajban levő víz, levegő mennyisége, a kémhatás és a hőmérséklet befolyásolja, valamint az a körülmény, hogy nagy részük a szerves anyag lebontásában, a humuszképződésben is részt vesz, vagyis elszaporodásukban a táplálékukat képező szerves anyag mennyisége és minősége is szerepet játszik.

Baktériumok, Főként a szerves anyagok lebontását, humusszá, ásványi anyagokká alakítását végzik.

Gombák. Ezek közül az élesztő- és a penészgombák száma jelentős

Elpusztulásuk után maradványaik a képződő talajt dúsítják. Az elpusztult élőlények maradványai a talajban lebomlanak. A bomlási termékek egy része jellegzetes sötét színű szerves anyagokká alakul, ezek összessége a humusz. A humusz részecskéit a talajlakó élőlények mozgása összekeveri a talaj agyagszemcséivel. Így különböző méretű és minőségű talajrészecskék alakulnak ki.^{9,10}

1.3.1. A talaj tulajdonságai

Ahhoz, hogy azok, akik a mezőgazdaságból élnek, mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, azoknak ismerniük kell a talaj adottságait, hiszen nem mindegy, hogy az elvetett magnak az adott talajtípus megfelelő lesz-e.

Továbbá figyelembe kell venni az alapvető természeti erőforrásokat:

- termőtalaj – földfelszín legfelső laza termő rétege, természetes termékenységet, azaz a termőképességet jelenti, ezzel lehet már gazdálkodni,
- nap,
- víz,
- levegő.

⁹ Dr. Dömsödi János – Föld és talajtan – Talajtan, NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004. 2-8. oldal

¹⁰ Reader's Digest Kiadó Szerk. - A Föld csodálatos története- az ősrobbanástól az emberig Reader's Digest Kiadó Kft. Budapest, 2004.

1.3.1.1. A talaj kémiai tulajdonságai, kémhatása

A talaj kémiai tulajdonságait elsősorban a talajrészecskék határozzák meg. Az 1-500 nanométeres nagyságrendűeket **kolloidoknak** nevezzük. Ezek egyik legszembetűnőbb tulajdonsága, hogy az aprózódás során a részecskék kis tömegéhez képest óriási felület jön létre. Ezen a felületen a részecskék nagy mennyiségű anyagot képesek gyenge kölcsönhatással megkötni. A jelenség a kolloidok **adszorpciója**. A talajkolloidok vízmolekulákat vagy vízben oldott ionokat adszorbeálnak felületükön. A talajok vízmegkötő képessége a bennük található talajkolloidok mennyiségétől függ. A talajkolloidok általában negatív töltésű részecskék, ezért felületükön különböző kationokat adszorbeálnak.

A kalciumionok a legkedvezőbbek a talaj szerkezetére. A kalciummal telített kolloidok könnyen összeállnak nagyobb méretű talajrészecskévé, amelynek következménye a morzsás szerkezetű talaj kialakulása. Ez a szerkezet lehetővé teszi a megfelelő mennyiségű víz és levegő jelenlétét, amelynek nélkülözhetetlenek az optimális talajélethez. Ha a talajban a kalcium ionokkal szemben aránytalanul megnő a nátrium ionok mennyisége, csökken vagy megszűnik a talajkolloidok összeállása morzsás szerkezetté. Így az agyag és a humusz könnyen kimosódik a talajból. Ennek következtében rossz levegő- és vízellátottságú talaj alakul ki, amelynek felső rétegeiben még a nátrium és kálium ionok is felgyülemlenek. Ez a szikesek jellemzője.

Fontos kémiai tulajdonság a **talaj kémhatása** is. A felsőbb rétegekben több élőlény található, erőteljesebb a légzésből felszabaduló széndioxid hatása, valamint az ott található humuszsavak befolyása a kémhatásra. A talaj kémhatása ezért többnyire a savas tartomány felé tolódik el. A savas kémhatású talajokban a gombák, a lúgos és semleges kémhatású talajokban a baktériumok az uralkodó fajok. Sok esetben a növények teremtenek egy adott kémhatást (pl. fenyők savas).¹¹

1.3.1.2. A talaj tápanyag-gazdálkodása

A kémiai tulajdonságok közé tartozik a talaj tápanyagtartalma is.

A tápanyag-gazdálkodás a talajoknak az a tulajdonsága (képessége), amely meghatározza, hogy a talaj a benne élő mikroszervezetekkel milyen mértékben képes ellátni a növényeket tápanyagokkal.

¹¹ Dr. Dömsödi János – Föld és talajtan – Talajtan, NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004.

Ez a tényező aránylag gyorsan változik. Főleg biológiai felhalmozódással illetve ráhordással gyarapszik, amelyet a víz vagy a szél munkája végez el. A csapadék kimosó hatása vagy a növények erőteljes tápanyagfelvétele viszont jelentősen csökkenti a talaj tápanyagtartalmát. Elemenként változó, hogy a növények számára a különféle tápanyagok mekkora hányada vehető fel a talajból. A talaj összes nitrogéntartalmából mindössze 2% jut a növények által felvehető nitrátokra. A foszfornak ugyan 60-70 százaléka szervesetlen foszfát, de ebből könnyen csak a hidrogén foszfátok vehetők fel. A kálium viszont a talajban lévő legtöbb vegyületből jól felhasználható.¹²

1.3.1.3. A talaj hőgazdálkodása

A talaj hőgazdálkodásában a hőkapacitásnak és a fajhőnek van legnagyobb szerepe.

A fajhő - mint a fizikából ismeretes - az a hőmennyiség, amely valamely anyag 1 grammjának hőmérsékletét 1 °C-kal emeli.

A fajlagos hőkapacitás megadja, hogy mennyi hőt kell közölni egységnyi tömegű anyaggal ahhoz, hogy a hőmérséklete egy fokkal megemelkedjék.

A nedves talaj a víz nagy hőkapacitása és jobb hővezetése miatt kevésbé melegszik fel, mint a száraz talaj. A párolgás is hőelvonással jár, ezért a nagy víztartalmú agyagtalajokat hideg talajoknak nevezzük, ahol a vegetáció mindig később ébred.

A talaj hőmérsékletét befolyásolhatja a talajra jutó csapadék is. A tavaszi hóolvadás vize lehűti a talajt és késlelteti a vegetációt, a meleg tavaszi esők azonban ellenkező hatást váltanak ki.

A fagy, a talajfagyás kihat a talaj vízgazdálkodására is. Amikor a talaj a hóesés előtt már megfagyott, a hóolvadás megindulása után az olvadékvíz nem tud leszivárogni, nagyobb részt elfolyik és a lejtőkön talajpusztulást, a mélyebb helyeken árvízveszélyt okoz. Ha a hó fagymentes talajra hullik, az olvadékvíz a lassan, hosszan tartó beszivárgással a teljes vízkapacitásig képes a talajt feltölteni.

A levegővel telített friss, laza hótakaró védi a talajt (a vetésekkel együtt) a túlzott lehűléstől. Hátrányos azonban akkor, ha túl vastag és hosszú ideig tartó, mert fulladását okozhatja a vetéseknek.

A sötét színű talajok könnyebben melegednek (a hősugarakat könnyebben elnyelik) és könnyebben kihűlnek, mint a világos színűek.¹³

¹²⁻¹³ Dr. Dömsödi János – Föld és talajtan – Talajtan, NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004.

1.3.1.4. A talaj levegőgazdálkodása

Oxigént tartalmazó levegő nélkül sem a talajban levő gyökérzet, sem a talajon levő növényzet nem élne meg. A gyökérzet éppen úgy lélegzik (oxigént vesz fel és széndioxidot bocsát ki), mint a növény föld feletti része. Ezért a talajlevegő oxigéntartalma alig kisebb a föld felett levő oxigéntartalomnál.

A talajlevegőt alkotó gázok közül a nitrogénnek is fontos. tápanyagképző szerepe van.

A légzés terméke a széndioxid, amely megfelelő körülmények között vízzel szénsavvá egyesül, ami igen hasznos, mert fokozza a talajban levő víz oldóképességét.

Ha a talaj levegőcseréje nem megfelelő, levegőjének széndioxid tartalma túlzottan megnövekedik, ezáltal mérgezővé válhat. Fontos, hogy a talaj levegőtartalma időszakosan felfrissüljön, cserélődjön.

A levegőcserét a beszivárgó csapadék, a talajban és a légkörben levő levegő nyomáskülönbsége, és a talaj felszínén levő széljárás segíti elő.¹⁴

1.3.1.5. A talaj vízgazdálkodása

A talajba kerülő víz a szemcsék, morzsák hézagain át minden irányban terjed, és a szemcséket, morzsákat vékonyabb-vastagabb vízhártyával vonja be. Ha a tapadó vízhártyák súlya már meghaladja a tapadó-, ill kötőerőt, a felgyülemelő (szabadon mozgó) víz a gravitációs erő hatására a mélyebb rétegek víztartalmát gyarapítja. A talaj részecskék tehát csak egy bizonyos vízmennyiséget képesek megkötni, ezt nevezzük a talaj vízkapacitásának, amely kifejezhető tömegszázalékban, térfogatszázalékban és mm-ben is.

A hazai éghajlati viszonylatban igen nagy szükség van az őszi és téli csapadékmennyiségekre is, hogy a talajok ismét (évenként) telítődjenek.

A talajoknak három uralkodó vízgazdálkodási kategóriáját különböztetjük meg:

- kilugzásos kategóriában a lefelé irányuló vízmozgás az uralkodó (pl. barna erdőtalajok);
- egyensúlyi kategóriában a talajokra jutó, beszivárgó víz nem éri el a talajvizet, hanem a beázási zónában le és felfelé mozog (pl. csernozjom talajok esetén);

¹⁴ Dr. Dömsödi János – Föld és talajtan – Talajtan, NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004.

- párologtató kategóriában a talajba jutó csapadék ül, azaz a talajban lévő talajvíz egyaránt párolog, amely a felfelé irányuló anyagmozgást is eredményezi (pl. szikes talajok esetén).¹⁵

1.4. Termőföld

A termőföld alapja a talaj és annak élővilága.

„Életet adó, életet fenntartó, életet befogadó természetes közösség.”

„Megújuló, öntisztító, önmagát reprodukálni képes komplex környezeti rendszer.”

Termőföld a talaj felső rétege, az úgynevezett termőtalaj vagy termőföld, amelyen mezőgazdasági művelést folytatnak. Területe lehet kiskert nagyságú, vagy több száz hektár nagyságú is. A termőföld felsőbb szintje termékenyebb, mint az alsóbb szintek, mert a felsőbe jutnak a növényi és állati hulladékok, ezekből keletkezik az általunk sokat emlegetett humusz. A termőföld vastagsága területenként, de akár kertenként is változhat, helyenként 5-10 cm, máshol 30-40 cm, sőt ennél sokkal vastagabb termőföld is lehetséges. Magyarországon a 40-100 cm-es termőréteg vastagságú termőföld a leggyakoribb. A termőföld tulajdonságait tulajdonképpen alkotórészeinek alakja és állapota, továbbá a szerves anyagok jelenléte vagy hiánya határozza meg.

1994-ben Magyarországon az Országgyűlés megalkotta az új termőföldről szóló 1994. évi LV törvényt (Tft.), melynek fogalom meghatározása szerint a **termőföld**¹⁶: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágba vagy halastóként tartanak nyilván.

A termőföldtörvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.

A termőföld, s azon belül is a termőterület Magyarország legfontosabb, legnagyobb mértékben rendelkezésre álló természeti erőforrása, amelynek megőrzése, nemzeti feladatunk.

A föld folyamatosan megújuló természeti erőforrás, ezért védelme, rendeltetésszerű használata, kezelése alapvető társadalmi, nemzetgazdasági érdek.¹⁷

A termőföldhasználat nem csak maga a termőföld mezőgazdasági megművelése, hasznosítása, hanem magába foglalja az ingatlanügyi hatóság hatósági feladatait,

¹⁵ Dr. Dömsödi János – Föld és talajtan – Talajtan, NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004.

¹⁶ 1994.évi LV. törvény a termőföldről

¹⁷ Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008., 105. oldal

engedélyező, ellenőrző hatáskörét, és az általa vezetett földhasználati nyilvántartás vezetését is.

Az ingatlanügyi – földhivatali hatóságok földvédelmi, földminősítési és földhasználati osztályának feladatai¹⁸:

- termőföldek – minőségi és mennyiségi - védelme,
- a rendeltetésszerű használat, hasznosítási kötelezettség ellenőrzése,
- a termőföldek - időleges és végleges- más célú hasznosításának engedélyezése,
- a termőföldek minősítése,
- a parlagfűvel benőtt termőföldek felmérése, parlagfű mentesítés ellenőrzése,
- földhasználati nyilvántartás vezetése.

A termőföld hasznosítása és védelme egymástól nem elválasztható fogalmak. A Tftv. földhasznosításra és a termőföld védelmére vonatkozó rendelkezései gyakorlatilag a termőföldnek nem minősülő földekre is kiterjednek.

1.4.1. A termőföldek – minőségi és mennyiségi – védelme:

A termőföldvédelem alatt a termőföld mennyiségi védelmét, azaz a földvédelmet, a talajvédelem alatt a termőföld minőségi védelmét, azaz a talajvédelmet kell érteni. A szűkebb értelemben vett, erdő nélküli termőföldek mennyiségi és minőségi védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) tartalmaz rendelkezéseket.¹⁹

A földvédelmi eljárás olyan hatósági eljárás, amely a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatban kerül lefolytatásra. A földvédelmi eljárást a földhivatal folytatja le, azaz a földhivatalra hárul a termőföldek mennyiségének lehetséges fenntartására irányuló közfeladat teljesítése. A földvédelem szempontjait a földhivatal ügydöntő hatóságként illetve más hatóságok előtt folyó eljárásokban szakhatóságként érvényesíti.

A talajvédelem célja a termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai károsodását előidéző folyamatok megelőzése, illetőleg a már bekövetkezett károk elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és üzemeltető közös feladata, bár azt közvetlenül a földhasználó valósítja meg. A Tftv. meghatározza a talajvédelem elsődleges módszerét: a talaj védelmét a termőföld minőségét veszélyeztető víz- és szélerosztó (a továbbiakban együtt: erózió), a szélsőséges

¹⁸ www.foldhivatal.hu

¹⁹ 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről

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.

A földhasználó elsődleges kötelessége a talajvédelem vonatkozásában, hogy a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodva a földhasznosítás, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló olyan talajvédő gazdálkodást folytasson, amely a külön jogszabályokban meghatározott természetvédelmi, környezetvédelmi, vízvédelmi, közegészségügyi és állategészségügyi követelményeket is figyelembe veszi.

Azaz, a földhasználónak gondoskodnia kell:

- a termőföldek minőségét veszélyeztető, a talajban előálló tartós szélsőséges vízháztartási helyzetek vízrendezéssel vagy öntözéssel való szabályozásának engedélyezéséről,
- 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 tápanyag-gazdálkodás folytatásáról,
- a termőföldek megosztásánál vagy összevonásánál úgy kell eljárni, hogy a talajvédő gazdálkodás feltételei ne rosszabbodjanak, lehetőség szerint javuljanak,
- a talaj szennyezésének megakadályozásáról – a földhasználat során – a termőföldet a minőségét rontó talajidegen anyagoktól megóvnia kell,
- a szennyvíz, a szennyvíziszap és egyéb nem veszélyes hulladékok termőföldön kívül történő elhelyezéséről, a hígtrágya kijuttatásáról,
- az engedélyköteles termésnövelő anyagok külön erre vonatkozó jogszabályban meghatározott forgalombahozatali engedélyben előírtak alapján történő alkalmazásáról.

A földhasználó a talajvédelmi műszaki létesítményekhez csak talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított terméket és anyagot alkalmazhat. A földhasználó tartozik megőrizni minden, a talaj védelmével kapcsolatos beavatkozás és tevékenység dokumentációját.

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. A talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges a beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez, a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez.

A talajvédelmi hatóság a talajvédelmi kötelezettségek felróható súlyos megsértése esetén a földhasználóval, a beruházóval vagy más kártokozó személlyel szemben talajvédelmi bírságot szab ki²⁰.

1.4.2. A rendeltetésszerű használat, hasznosítási kötelezettség ellenőrzése

A termőföld hasznosítása²¹ nem csupán jog, hanem kötelezettség is, amelyre a Tfv. a termőföld használóját kötelezi. A termőföld használója az esetek többségében nem azonos az ingatlanra tulajdonosi, haszonélvezeti joggal rendelkező személlyel. A mai korra jellemző, hogy a lakosság jelentősebb része városokban él, nem foglakozik, nem tud, nem akar foglalkozni a tulajdonában lévő földterületek művelésével, nem ért a mezőgazdasági termeléshez.

A törvény helyesen fogalmaz akkor, amikor a hasznosítási kötelezettséget, a hasznosítással járó kötelezettségek betartását, a termőföld használóján kéri számon.

Hasznosítási kötelezettség: a földhasználó – ha a 2007. évi CXXIX. törvény másként nem rendelkezik -, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

Ideiglenes hasznosítás az, ha a termőföld más célú hasznosítását a földhivatalnál már engedélyezték, és a földhasználó köteles a termőföld engedélyezett célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségének eleget tenni.

Mellékhasznosítás: a földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza.

Az ideiglenes- és mellékhasznosítást a földhivatal ellenőrzi. A hasznosítási kötelezettséget a termőföld használója választása szerint két lehetséges módon teljesítheti:

²⁰ www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=84&Itemid=121#mas

²¹ 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről

- a művelési ág sajátosságainak megfelelő termeléssel hasznosítja;
- termelés folytatása nélkül tartja meg a talajvédelmi előírásokat.

Mulasztás esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújtja a földhasználót.

A más célú hasznosítás megszüntetése után az igénybevevő köteles a területet mező- vagy erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni, és annak hasznosításáról gondoskodni **(újrahasznosítás)**.

A más célú hasznosítás megszüntetését az igénybevevő köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni. A bejelentéshez mellékelni kell az újrahasznosítás érdekében elvégzendő munkákra készített tervet. A bejelentés elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújtja az igénybevevőt.

A termőföld hasznosítása során a táj alaktani és éghajlati jellegét meghatározó elemeit (domborzat, felszíni alakzatok, természetes vízfelületek stb.) meg kell őrizni.

1.4.3. A termőföldek - időleges és végleges- más célú hasznosításának engedélyezése

Kizárólag csak az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani²².

Ez azért is fontos, hogy a jelenleg meglevő termőföldállomány területe ne csökkenjen.

Termőföld más célú hasznosításának minősül:

- a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges vagy végleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik;
- termőföld belterületbe vonása;
- az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

A termőföld mennyiségi védelméhez fűződő körérdek érvényesítéséből eredő törvényi előírás az, hogy az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően a legkisebb területre kell korlátozni.

Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel - lehet felhasználni.

²² 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető.

Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt is.

A termőföld-igénybevétel akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett termőföldön

- a lábon álló termény megsemmisül,
- termés kiesés következik be,
- az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor,
- a talajszerkezet károsodik.

A termőföld időleges más célú hasznosítása csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre engedélyezhető. Az időlegesen más célra hasznosított termőföldön - az engedélyező határozatban megállapított határidő lejártáig - az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani, és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelés céljára alkalmassá tenni, azaz az eredeti állapot hely kell állítani.

Az engedélyezett időleges vagy más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén a földhivatal földvédelmi bírsággal sújtja az engedély jogosultját.

Amennyiben a kiadott engedélyben foglaltak szerinti más célú hasznosítást 4 éven belül nem kezdték meg, az engedély hatályát veszti.

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni

A termőföld belterületbe vonása – annak feltételei és a célja miatt – a termőföld más célú hasznosításának egyik speciális esete. A belterületbe vonás eredményeként az addig külterületi fekvésű mezőgazdasági hasznosítású földrészlet rendeltetése megváltozik, hiszen azokat az érintett önkormányzat a belterületbe vonás szándékával valamilyen terület-felhasználási, fejlesztési célból jelöli ki. Ez az alapvető indoka annak, hogy a termőföld belterületbe vonását a Tfv. a termőföld más célú hasznosításának tekinti. ***Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.***

Termőföld más célú hasznosítása földhivatali engedély nélkül

Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül²³, ha

- a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg,
- az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet,
- ha az igénybevevő a részére engedélyezett más célú hasznosításnál nagyobb területnagyságban vett igénybe termőföldet.

Az engedély nélküli más célú hasznosítás miatt indult eljárást az igénybevevővel szemben folytatja le a földhivatal.

Amennyiben megállapításra kerül, hogy a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása már 10 éve bekövetkezett, a földhivatal nem indíthat eljárást, illetve ha az már megindult, és annak során került bizonyításra a 10 éves határidő lejárta, akkor az eljárást meg kell szüntetni. A 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli.

Engedély nélküli más célú hasznosítás esetén a földhivatalnak – főszabály szerint – a termőföldnek az eredeti állapotába való helyreállítását kell elrendelni. Az eredeti állapot helyreállítására határidőt jelöl meg a földhivatal.

Az eredeti állapotába való helyreállítására való kötelezéssel kapcsolatos főszabály alóli kivétel, ha a földhivatal a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul, amikor is utólagosan – az igénybevételt követően – engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását. Erre azonban csak indokolt esetben, erre irányuló kérelem és a földvédelmi szempontok mérlegelése alapján van lehetőség.

Engedély nélküli más célú hasznosításokkal kapcsolatos eljárásokban a földhivatal minden esetben rendelkezik a fizetendő földvédelmi járulékról, hiszen a termőföld igénybevétele már megvalósult, továbbá – szankcióként – földvédelmi bírsággal sújtja az igénybevevőt.

Nem azonos a földvédelmi járulékkal a földvédelmi bírság, ami többször is kiszabható, szigorú szankció, amelyet az alábbi esetekben kell fizetni:

- a termőföld hasznosításával kapcsolatos kötelezettség, vagy az ideiglenes-, mellék-, illetőleg újrahasznosítás elmulasztása;
- az időleges hasznosítást követően a termőföldnek az ingatlan-nyilvántartás szerinti minőségi osztálynál alacsonyabb minőségi osztályú termőföldként, vagy

²³ 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről

határozatban megállapított határidő eltelte után történő termelésre alkalmassá tétele;

- a természetvédelmi oltalom alatt álló terület művelési ágát engedély nélkül vagy attól eltérő megváltoztatása;

- a termőföld engedély nélküli, vagy az engedélytől eltérő módon történő más célú hasznosítása.

A földvédelmi bírság összegét a bírságra okot adó magatartástól függően számított földvédelmi járulékból kiindulva kell meghatározni, bizonyos esetekben pedig a termőföld AK értékétől függ a fizetendő összeg. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék és földvédelmi bírság adók módjára behajtandó köztartozás. A földvédelmi járulék és a földvédelmi bírság fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.^{24,25}

1.4.4. A termőföldek minősítése

A földminősítés²⁶ az az²⁷ eljárás, amelynek során a termőföldek minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme (aranykoronaértéke) az ingatlanügyi hatóság által külön jogszabály rendelkezései szerint megállapítják.

A termőföldek egytől nyolcig terjedő minőségi osztályát osztályba sorozással kell megállapítani. Az osztályba sorozás osztályozási vidékenként (becslőjárásonként) és településenként kijelölt mintatérhálózat alapján történik. A termőföld kataszteri tiszta jövedelmét a minőségi osztály, a kataszteri tiszta jövedelmi fokozat és a területnagyság figyelembevételével kell meghatározni.

A földminősítéssel kapcsolatos feladatok végrehajtását (mintaterek elhelyezése, megközelítése, osztályba sorozási munkák) az érintett ingatlan tulajdonosa túrni köteles.

A földminősítési munkák végzéséről az ingatlan tulajdonosát (használóját) előzetesen értesíteni kell. A túrési kötelezettséget a körzeti földhivatal, szükség esetén, határozatban rendelheti el.

²⁴ Dr.Dömsödi J.szerk.: Az I. ingatlanvagyon-gazdálkodási és ingatlan forgalmazási országos konferencia (2009.június 8-9.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2009. 141-144. oldal

²⁵ www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=84&Itemid=121#mas

²⁶ 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

²⁷ www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=146&Itemid=152

A termőföld minőségében akkor következik be változás, ha annak nyilvántartott minősége valamilyen okból (erózió, talajjavítás stb.) tartósan megváltozott. Amennyiben a termőföld nyilvántartott minősége a művelési ággal egyidejűleg változott meg, csak a művelési ág változást kell bejelenteni. A földek minőségi osztályát (kataszteri tiszta jövedelmét) nem művelési ág változásból eredő földminőség változás esetén a földhivatal megváltoztathatja, ha az ingatlan-nyilvántartás adatai és a valóságos állapot között legalább két minőségi osztály különbség, vagy hektáronként 8 aranykorona eltérés állapítható meg.

Az aranykorona (AK) érték olyan, mai napig használatos földminősítési értékszám, ami egységnyi területű föld, (pl. 1 hektár) tiszta jövedelmének, vagyis termőképességének, fekvésének, művelhetőségének mutatója. Magyarországon 1 hektár átlagos aranykorona értéke 19 AK.

1.4.5. A parlagfűvel benőtt termőföldek felmérése, parlagfű mentesítés ellenőrzése

A parlagfű allergiát okozó gyomnövény.

Hazánkban a parlagfű a küzdelmek ellenére szinte akadálytalanul terjed. Hiszen a talajban a mag évtizedekig képes várakozni a csírázásra, ami nagyon megnehezíti a hatásos védekezést. Ez az oka annak, hogy ahol az irtása, lekasználása befejeződik, a parlagfű hamarosan ismét megjelenik. A parlagfű leggyorsabban július hónapban növekszik, a virágából szálló allergiát okozó virágpor is ekkor, és augusztusban a legelterjedtebb.

Az egészséghez és az egészséges környezet megteremtéséhez a parlagfű elszaporodását és terjedését meg kell akadályozni.

A kormány külön rendelettel szabályozza a parlagfű elleni közérdekű védekezést, annak végrehajtását.

A parlagfű elleni védekezés alapvetően a földhasználó kötelezettsége.

A földhasználónak a termőföldet a választása szerint vagy a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítania vagy termelés folytatása nélkül – a talajvédelmi előírások betartása mellett – a gyomnövények megtelepedését és terjedését kell megakadályoznia.

A földhasználó köteles június 30-ig a parlagfű virágzását megakadályozni, ezt követően pedig ezt az állapotot a vegetációs időszak végéig folyamatosan fenntartani.

A védekezési kötelezettség elmulasztása esetén a földhasználó költségére közérdekű védekezés rendelhető el, és bírságot is ki kell szabni.

A hatóság feladata csak a közérdekű védekezés elrendelésére terjed ki, valamint a szankciók alkalmazására.

A közérdekű védekezést célirányosan, költségtakarékosan, hatékonyan és a lehető legkisebb környezeti károsodással járó eljárással kell elvégezni.

Tfvt.-nek a földhasznosításra vonatkozó rendelkezései kiterjednek a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló földekre, és – bizonyos esetekben, ha a Tfvt. így rendelkezik – a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra is.

A Korm. rendelet alapján a kötelezettség teljesítésének ellenőrzése helyszíni ellenőrzés alapján történik. A helyszíni ellenőrzést hivatalból vagy bejelentés alapján külterületen a földhivatal, belterületen a jegyző végzi. A földhivatal hivatalból végez helyszíni ellenőrzést a parlagfű-veszélyeztetett területeken, illetve a tevékenységével összefüggésben szerzett információi alapján a parlagfűvel fertőzött területeken.

A helyszíni ellenőrzésről a földhasználót előzetesen nem kell értesíteni.

A Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) a gyorsabb és hatékonyabb felderítés céljából olyan rendszert dolgozott ki, amely a parlagfű által veszélyeztetett területeket térképen feltünteti az úrfelvételek távérzékeléses kiértékelése és a korábbi helyszíni ellenőrzések tapasztalatai alapján. Ez nem más, mint a parlagfű veszélyeztetettségi térkép.

A veszélyeztetettségi térkép alapján az illetékes hatóságok a megjelölt területeken helyszíni ellenőrzést végeznek.

Amennyiben az eljáró hatóság a parlagfű mentesítési kötelezettség elmulasztását állapítja meg, úgy erről a tényről jegyzőkönyvet készít.

Az ingatlanügyi hatóság a jegyzőkönyvet, az azonosító adatokat, a terület helyrajzi számát, a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó adatait és a rendelkezésére álló bizonyítási eszközöket további intézkedésre megküldi a közérdekű védekezés elrendelésére jogosult hatóságnak. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság a növényvédelmi tevékenységről szóló külön jogszabályban meghatározott más allergén gyomnövény jelenlétét észleli, arról szintén tájékoztatja a közérdekű védekezés elrendelésére jogosult hatóságot.^{28,29}

²⁸ www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=85&Itemid=122#parlagfu

²⁹ 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről

1.4.6. A földhasználati nyilvántartás

Az ingatlanügyi hatóságok által számítógépes adatbázisban vezetett közhiteles nyilvántartás, amely a termőföldek használóit tartja nyilván. A földhasználat jogcímét az ingatlan tulajdonosa és használója közötti jogviszony határozza meg.

1.4.6.1. A termőföldek tulajdonjogának megszerzése

A földhasználati nyilvántartás³⁰ alapja az ingatlanügyi hatóságok – körzeti földhivatalok - által vezetett közhiteles ingatlan-nyilvántartás.

Az, hogy ki, mikor és milyen jogot szerzett egy ingatlanon fontos abból a szempontból is, hogy a jogszabályok által az ingatlanra vonatkozóan milyen jogok és kötelezettségek illetik meg.

Amennyiben valaki a termőföldre tulajdonjogot, haszonélvezeti jogot szerzett, ezzel egyidejűleg az ingatlanhoz fűződő jogai és kötelezettségei is lettek.

Polgári Törvénykönyvünk, az 1959. évi IV. törvény szerint a tulajdonost és a haszonélvezőt is megilleti a birtoklás joga, a használat és a hasznok szedésének joga, illetve a rendelkezési jog³¹.

A tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon. (Az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.)

Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznait szedheti, használatba adhatja.

A haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él.

A termőföldek tulajdonjogának megszerzéséről a többször módosított 1994. év. LV. törvény is rendelkezik.

³⁰ 356/2007. (XII.23.) Korm.rendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

³¹ 1959.évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyv

A termőföldek tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant rendeltetésszerűen használni, művelni fogja.

A mai hatályos jogszabály értelmében termőföld tulajdonját belföldi magánszemély szerezheti meg.

A termőföldek, tanya tulajdonjogának megszerzésére a Tft. 10.§-a elővásárlási sorrendet állít fel:

1. a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
2. a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő;
3. a helyben lakó szomszédot;
4. a helyben lakót;
5. haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt.

A törvény tovább bontja a helyben lakó szomszéd és a helyben lakó csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendjét:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó.

Elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

Elővásárlási jogot akkor is lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony (felesbérlet, részesművelés) legalább három éve fennáll.

Termőföld vagy tanya eladása esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra jogosulttal közölni. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld értékesítése esetén a mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató vásárló

tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelméhez mellékelni kell a támogatás elnyerését igazoló okiratot is³².

1.4.6.1.1. A termőföld tulajdonának megszerzése, általános rendelkezések

Tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának - ideértve a részarányként meghatározott tulajdont is - bármilyen jogcímen (szerzésmódon) történő megszerzését, kivéve a törvényes örökléssel, az elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzést.

Termőföld tulajdonjogát csere jogcímen akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, és

- a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy

- a cserepartnernek egyikének bejelentett lakóhelye azon a településen van, amely település közigazgatási területén fekszik a csere címén általa megszerzendő földrészlet.

Termőföld tulajdonjogát ajándékozás jogcímen - a 6. § (2) bekezdésében foglaltakon túl - közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont], továbbá közalapítvány, önkormányzat és a Magyar Állam javára lehet átruházni.

1.4.6.1.2. Belföldi magánszemélyek termőföld tulajdonszerzése

Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak abban az esetben és csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy összesen a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld legyen.

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.

Erről nyilatkoznia kell az adásvételi szerződés megkötésekor.

A 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld mérték megállapításánál a termőfölddel együtt az önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett föld területét is figyelembe kell venni.

³² 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

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

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

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 a törvényileg meghatározott mértéket meghaladhatja.

Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, és az azonos helyrajzi szám alatt hozzátartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese.

1.4.6.1.3. Belföldi jogi személy termőföld tulajdonszerzése

Belföldi jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

A Magyar Állam tulajdonában lévő földterületekre a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg, vagyonkezelői jog is bejegyzésre kerül az ingatlan tulajdoni lapjára.

A kincstári vagyon része a „Nemzeti Földalap”, mint az állam tulajdonában lévő termőföldek, mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek, valamint a mező-erdőgazdasági tevékenységet szolgáló, vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett földek összessége.

A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot az NFA képviseli. A vagyonkezelői jogok szerződéssel átruházhatók, ami az ingatlan-nyilvántartásba is feltüntetésre kerülnek, kerültek.

Egyházi jogi személy végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhet.

Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhet. Azaz: a pénzügyi szolgáltatásból származó vesztesége mérséklése, ill. elhárítása érdekében

- hitel-ingatlan csereügylet, vagy
- adósa ellen indított felszámolási vagy végrehajtási eljárás során szerezhethet termőföldtulajdont.

3 éven belül az így szerzett ingatlant nyilvános árverésen el kell idegenítenie.

A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje - 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett - tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

1.4.6.1.4. Külföldi jogi és magánszemélyek termőföld tulajdonszerzése

A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát főszabály szerint nem szerezhethi meg.

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.

A külföldi tanya tulajdonjogát a külön az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint szerezhethi meg.

A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítani, másrészt - a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket - teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia.

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

- az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy legalább három éve folyamatosan és jogszerűen lakik Magyarországon;
- a letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgárnak tartózkodási engedélyt, illetőleg az eziránti kérelem benyújtását tanúsító igazolást;
- a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványt arról, hogy a tulajdonszerzést megelőző három évben saját nevében, saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.
- A mezőgazdasági igazgatási szervnek az igazolását környezettanulmány alapján kell kiállítania. A környezettanulmány során a mezőgazdasági igazgatási szerv a mezőgazdasági tevékenység folytatását vizsgálja.

- A beadott meghatározott igazolás, illetve hatósági bizonyítvány 60 napnál nem lehet régebbi.

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

- Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik;
- 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;

1.4.6.2. Földhasználat

Mindenki, aki a termőföldre tulajdonjogot, haszonélvezeti jogot szerzett, jogosult az ingatlant használni, használatba adni.

Haszonbérbe adó viszont lehet a tulajdonos, a haszonélvező, és az a haszonbérlő, akinek van a dolog hasznosításának átengedésére való írott rendelkezése.

Ezért a földhasználat³³ történhet:

- saját jogon – tulajdonosként, haszonélvezőként, vagy vagyonkezelőként
- *használatba adással az alábbi jogcímenek³⁴: haszonbérelt, feles bérlet, szívességi földhasználat, részes művelés, haszonkölcson.*

- haszonbérlet jogcímén³⁵

Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlő meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.³⁶

A haszonbér a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár.

Mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges; jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti.

Mezőgazdasági földterület alhaszonbérbe adása - ha törvény másként nem rendelkezik - semmis.

³³ 356/2007.(XII.23.) Korm.rendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

³⁴ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

³⁵ Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.)

előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008., 95-100. oldal

³⁶ 1959. évi IV. törvény a Polgári törvénykönyv

A haszonbérő - 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 haszonbérőnek a haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.

Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, külföldi magán- és jogi személy a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb határozott időre köthet meg.

A haszonbérleti szerződés leghosszabb legfeljebb húsz év lehet. Kivéve:

- Erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötöni.
- Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénytel 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).

- feles bérlet

A termőföldre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérő 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.

- szívességi földhasználat

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

A termőföld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szívességi használati szerződés érvénytelen.

- részesművelés

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.

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

- haszonkölcsön

Haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó köteles a dolgot a szerződésben meghatározott időre ingyenesen a kölcsönvevő használatába adni, a kölcsönvevő pedig köteles azt a szerződés megszűntekor visszaadni. Tehát a haszonkölcsön a dologbérlet ingyenes formája.

A kölcsönvevő köteles a dolgot rendeltetésének megfelelően használni. Felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

A kölcsönvevő a dolgot a kölcsönadó engedélye nélkül harmadik személy használatába nem adhatja. E rendelkezés megszegése esetében azokért a károkért is felelős, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

A dolog szaporulata a kölcsönadót illeti.

Használatba adásnál fontos tényező, hogy a szerződő felek a használat időtartamát hogyan határozzák meg:

- rövid távú szerződés : 1-10 év
- hosszú távú szerződés: 10-15 év feletti időtartam.

A hosszú távra kötött szerződés a földhasználónak nagyobb biztonságot nyújt.

Növeli a bérlo beruházási biztonságérzetét, érdekeltségét abban, hogy a termőföld állagát megóvja, termékenységet növelje, esetleg építményeket, épületeket létrehozzon rajta, ezáltal a tulajdonos vagyonát is gyarapítva.

1.4.6.3. Földhasználati nyilvántartás

A földhasználati nyilvántartás³⁷ a földhasználókról vezetett nyilvántartás, melyre a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Kormány Rendeletet kell alkalmazni.

A földhasználati nyilvántartás alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás, amely településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.

Az ingatlan-nyilvántartás reálfóliás nyilvántartás, azaz minden ingatlannak külön tulajdoni lapja van.

A földhasználat nyilvántartás viszont perszonálfóliás, azaz személyhez kötött - nyilvántartás, ami azt jelenti, hogy minden egyes földhasználónak van külön egy saját földhasználati lapja.

A földhasználati lapon kell nyilvántartani a földhasználó használatában álló, a körzeti földhivatal illetékességi területén lévő valamennyi termőföldet, - kivéve az erdő-településenként abc sorrendben, fekvésenként (belterület, külterület, zártkert), a helyrajzi számok (HRSZ) emelkedő sorrendjében.

Földhasználó lehet:

- természetes személy
 - magánszemély
 - családi gazdálkodó, családi gazdaság tagja
- jogi személy

A földhasználati lap két részből áll.

A földhasználati lap I. része tartalmazza a földhasználó személyes adatait:

1.) természetes személynél:

- név (családi gazdálkodó, családi gazdaság tagja megjelölést, családi gazdaság számát)
- leánykori név

³⁷ 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

- anyja neve
- születési dátuma
- lakcíme

2.) jogi személynél, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnél:

- neve
- statisztikai száma (adószámának első 8 számjegye)
- címe

A földhasználati lap II. része tartalmazza a használt termőföldre vonatkozó következő adatokat:

- a település neve,
- a földrészlet fekvése és helyrajzi száma,
- a használt terület mértéke,
- a használt terület értéke aranykoronában (két tizedes pontossággal),
- a használt művelési ág,
- a használat jogcíme,
- a használat kezdetének és befejezésének időpontja, valamint időtartama,
- családi gazdaság esetén a terület a családi gazdaság által használt terület-e.

A földhasználati nyilvántartás körzeti földhivatalok általi vezetését már a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény is elrendelte, de kötelező vezetését a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól 184/1999.(XII. 13.) Kormány rendelet hatályosította 2000. január 1-től.

Ezt a rendeletet hatálytalanította a 2007. december 30-án életbe lépett 356/2007. (XII.23.) Kormány Rendelet, ami mind a mai napig hatályos.

A földhasználati nyilvántartást a mezőgazdasági zsebszerződések kiszűrésére és a mezőgazdasági támogatások alapjául hozták létre.

A földhasználatra vonatkozó jogszabályokat a kezdetek óta többször módosították, pontosították a meghatározásokat, szigorították a földhasználati eljárást.

A körzeti földhivatalokhoz telepített földhasználati nyilvántartó rendszer (FÖNYÍR) adatbázisát a földhivatalok a bejelentések alapján feltöltötték, a változásokat folyamatosan vezetik.

Változás lehet:

- a földhasználó személyi adataiban (névváltozás),
- a nyilvántartásba vett ingatlanok mennyiségében,

(Új használat keletkezik, régi használat lejár, megszűnik; a földhasználó tulajdonos a saját tulajdonként bejelentett ingatlant haszonbérbe adta, ezáltal a saját használata megszűnik.)

- a használt terület nagyságában,

(Ingatlan-nyilvántartásban átvezetett telekalakítási eljárások következtében egy helyrajzi szám megszűnik, megosztásra kerül, művelés alól vonnak ki területeket, pl. út céljára kisajátítják egy részét, közös tulajdon megszüntetése címen osztanak fel területeket, alakítanak ki új ingatlanokat, esetleg a meglévő ingatlanokat vonják össze egy helyrajzi szám alá, az ingatlan egy részét, egészét belterületbe csatolják.)

- a használat terület jogcímében,

(A haszonbérlet földterületet a haszonbérlet megvette, a haszonbérlet ezáltal megszűnik, mivel a szerződő felek mindegyike ugyanaz a személy lesz, és a saját használat bejelentésével új jogcímen változatlan területtel új használat keletkezik.)

- időtartamában,

(A határozott időre kötött szerződés lejárat dátumát a szerződő felek közös szerződés módosítással, megegyezéssel módosíthatják:

- úgy, hogy a lejárat dátum a törvényben meghatározott időtartamot nem lépheti túl,

- vagy a szerződés lejárat dátumát előbbre hozzák.)

- a földhivatal kérelemre és hivatalból is átvezetheti a nyilvántartáson azokat az adatváltozásokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet adatait érintően időközben átvezetésre kerültek.

A földhasználatot a használat kezdetétől és a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell bejelenteni.

A földhasználó a használatban bekövetkezett - a Kormány e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott - változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni

A földhivatal a változások átvezetését a földhasználati lapnak a változással érintett adatokat tartalmazó részleges másolata megküldésével közli a földhasználóval és a használatba adóval.

A haszonbérleti díj mértékében, összegében, kifizetésében bekövetkezett szerződés módosítás a földhivatali nyilvántartást nem érint.

A bejelentést elmulasztó földhasználót az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújtja, aminek mértéke a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti AK értékének ezerszerese, azzal, hogy nem lehet kevesebb a behajtható köztartozás minimális összegénél. A meg nem fizetett

bírság adók módjára behajtandó köztartozás. A bírság mérséklését, visszavonását a törvény nem engedi, ezt a jogorvoslati formát (méltányosságot) megszüntették.

A bírság kiszabásával egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság - határidő megjelölésével - a bejelentés pótlására szólítja fel a mulasztó földhasználót. A határozatban előírt határidő elmulasztása esetén - újabb határidő megjelölésével - a bírságot ismételten ki kell szabni.

Ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett, a termőföld használójának a tulajdonost, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt kell tekinteni.

2. Magyarország, Fejér megye földhasználati története, fejlődése

A föld tulajdonának és használatának kérdése az emberi közösségekben már régóta felvetődött. A föld a különböző gazdasági és politikai rendszerekben, minden időben sajátos és különleges megítélésben részesült. A gazdagság jele, ami mindig is összefüggött a hatalommal. A fennálló rendszer politikai és gazdasági elveihez igazodva törvényekkel szabályozták - és ma is szabályozzák - a föld használatát. A földbirtok-politika ellenőrizheti a birtokforgalmat; korlátozhatja a földszerzés lehetőségét; a tulajdonra területi maximumot, illetve minimumot állapíthat meg; sok kis birtok összevonásával támogatja a jövedelmező gazdálkodást; megteremtheti a nagyüzemi-, szövetkezeti és farmgazdaságok alapjait; segítheti a korszerű technikai eszközök és eljárások alkalmazásában rejlő lehetőségek kiaknázását. Ide sorolhatók még a földreformokkal, földosztásokkal-, a környezet- és természetvédelemmel, az extenzív mezőgazdaság kialakításával, a környezetileg érzékeny területek kijelölésével a földhasználati reformmal kapcsolatos intézkedések is,...stb.

Előzőekből is megállapítható, hogy a birtok-politika mindig a hatalmon lévők politikai és gazdasági rendszerének tükré.³⁸

2.1. A földbirtok-politika összefüggésrendszere

„A földbirtok-politika azoknak az elveknek és intézkedéseknek az összessége, amelyek a föld birtoklásával összefüggő politikai és gazdasági erőviszonyokat szabályozzák.

A földbirtok-politika a föld és az állam viszonyában az államhatalom beavatkozását jelenti.”³⁹ Mint tudomány a mezőgazdasági termelés, értékesítés, hitel és szociálpolitikával együtt az agrárpolitika körébe tartozik.

A föld kiemelt jelentőségét fokozza az, hogy területe állandó, nem bővíthető. Így a birtokszerkezetnek meghatározó szerepe van a mezőgazdasági termelés alakulásában, termelőképességében.

³⁸ Dr.Szabó Gyula: Föld- és területrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2001.

³⁹ Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008., 59.oldal

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételesen megújítható természeti erőforrásunk. Védelme, adottságainak és legmegfelelőbb hasznosításának elősegítése elsőrendű feladat.

2.2. A birtokpolitika fogalma, jelentősége

Meghatározza egy-egy ország termőföldvagyonának tulajdonlási, birtoklási viszonyait.

Védi a nemzeti termőföldvagyonot a külföldi mezőgazdálkodók, ill. spekulánsok káros befolyásától.

Kijelöli a társadalom azon termelői érdekcsoportjait, melyeknek elsődlegesen termőföldtulajdont szeretne juttatni.

Meghatározza a mezőgazdaság és erdészet jelentőségét a szabad piacgazdaság viszonyai között.

Szabályozza a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét.

Előnyben részesíti a termőföld hasznosításban résztvevők körét (haszonbérlet szabályai).

Elősegíti, ill. visszafogja a birtokkoncentrációt az egyes társadalmi rétegek érdekében.

Megteremti a birtokrendezés törvényi alapjait, eljárási rendjét.

2.3. A földtulajdon és annak alakulása

A föld, a földbirtok a történelem folyamán mindig is jelentőséggel bírt. A föld birtoklójának, tulajdonosának, hasznai szedőjének mindig is voltak hatalmi, politikai vonzatai. Minél nagyobb, minél több földje volt valakinek, annál jelentősebb befolyása volt az állam gazdasági, politikai rendszerére.

A földhasználat és a tulajdonviszonyok alakulását, történetét a honfoglalástól egészen napjainkig ^{40,41,42,43,44} a politikai-gazdasági viszonyok alakulásának, változásának tükrében tekintetem át.

⁴⁰ Dr. Szabó Gyula: Föld- és területrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2001.

⁴¹ Heckenast G., Incze M., Karácsonyi B., Lukács L., Spira Gy.: A magyar nép története, Művelt Nép Kiadó, Budapest, 1953.

⁴² Krisó Gyula: Magyarország története 895-1301, Osiris Kiadó, Budapest, 2007.

⁴³ Estók János: Magyarország története 1848-1914, Budapest Nemzeti Tankönyvkiadó, 1999.

⁴⁴ Dr. Kiss F. József: Magyarország története 1848-1956-ig – A magyarság küzdelmes évszázadai Pedellus Tankönyvkiadó, Debrecen, 2004

2.3.1. Honfoglalás, nomád pásztorkodás

Honfoglalásnak nevezzük azt a folyamatot, melynek során valamely nép egy kiválasztott területet birtokába vesz, abból a célból, hogy ott új hazát alapítson. A magyar történelemben az az esemény, amikor az etelközi magyarság 895-896-ban valószínűleg tudatos kiválasztás után birtokba vette a Kárpátok medencéjét és a szomszédos nyugati területeket.

A magyar társadalom a honfoglalás után már lényegében osztálytársadalom volt.

A betelepült magyarok törzsenként telepedtek le, és alakították ki saját törzsi településeiket. A hét törzs: Tarján, Jenő, Kér, Keszi, Nyék, Megyer, Kürtgyarmat.

A lakosság legnagyobb része az úgynevezett téli és nyári szállásokon élt, majd a téli szállások lassan falvakká alakultak.

Állam felépítése: nagyfejedelem, törzsfők és nemzetségfők, nagycsaládok, családok, szabad köznépi falvak lakossága és a szolganépek.

Őseink a vándorlás során nagyállattartó (ló, juh, marha, sertés), nomád életmódot folytattak, amihez megfelelő minőségű legelők álltak rendelkezésre Kárpát-medencében.

A letelepedés után a lakosság egyre nagyobb része foglalkozott földműveléssel, áttértek az ekés földművelésre, fejlődött az állattartásuk és a kertgazdálkodásuk. Számos mezőgazdasági eszközt és technológiát vettek át az itt élő népektől.

2.3.2. Államalapítás

Az ország súlyos helyzetben volt, belső ellentétek és külső támadások is fenyegették, ezért amikor 972-ben Géza lett a fejedelem, törekedett a békére. A pogány szokások helyett bevezette a keresztény vallást. Géza fia Vajk, a megkereszteléskor az István nevet kapta.

István II. Szilveszter pápától kért koronát, melyet 1000. karácsonyán, vagy 1001. január 1-jén fejére tettek.

A fejedelemség helyett feudális királyság lett.⁴⁵

A hatalom alapja a földbirtok lett.

Bevezette a földesúri jogokat és a korona védelmét.

A korábbi családi nagybirtokok helyett magánbirtokokat (uradalmakat) hozott létre, amely birtokok örökölhetőek voltak, akár az egyházra is lehetett őket ruházni. Ha nem volt örökös, a birtok visszaszállt a királyra.

⁴⁵ www.freeweb.hu/bel/e2/eredet.htm

Független egyházmegyéket szervezett, bevezette az egyházi tizedet és hatalmas földterületeket adott az egyháznak.

Az egyházi birtokok megjelenésével a föld értéke jelentőssé vált.

István a betelepített német lovagoknak szintén hatalmas területeket adott.

Azonban az ország földjeinek kb. 80%-a királyi kézben maradt.

Az akkor kialakított birtokrendszere lett az alapja az Árpád-ház kori Magyarország birtokrendszerének.

Az ország belső területeit vármegyékre osztotta, melynek élén a megyésispán állt.

A vármegye központja egy vár. A megye, az innen irányított terület.

2.3.3. Feudális középkor

A feudalizmus az a középkori társadalmi rendszer, amelyben a társadalmi kapcsolatokat alapvetően a földtulajdon és a jobbágy–földesúr viszony határozza meg. A társadalom csoportjai között nincs jogegyenlőség, és fontos szerepe van a kiváltságoknak. A hatalom alapja a földbirtok.

Az uralkodó osztályban a magyar törzs- és nemzetségfők és az idegen lovagok összeolvadásával kialakult a földbirtokos réteg.

A társadalom két rétege a földesurak és a jobbágyok:

Földesurak: király, fegyveres kísérete, törzs és nemzetségfők, főpapok.

- a birtok nagyságától függetlenül, egyéni birtokjoguk alapján, a nagy birtoktestekkel rendelkezők a főnemesek, a közepes és kisebb birtokok tulajdonosai a köznemesek voltak.

Jobbágyok: felszabadított rabszolgák, lesüllyedt szabadok.

Saját tulajdonukat képezte a földesúr területén maguk által építette ház, a gazdálkodáshoz szükséges munkaeszközök és az állatállomány, de az általuk művelt állandó földterületeknek csak használói voltak.

A föld a földesúr tulajdona. Földterületének csak egy kis részt tartja saját kezelésben - ez a majorság -, a fennmaradó földterületet a jobbágyok használják, akik ezért terményjáradékkal, robottal, ajándékkal, - később - pénzadóval tartoztak a földesúrnak.

A jobbágyok használatában lévő földterület a jobbágytelek volt. Nagyságának mértékét úgy határozták meg, hogy a különféle szolgáltatások és adók megfizetése után is biztosítsa egy-egy jobbágycsalád megélhetését, illetve arra is figyelemmel voltak, hogy egy család munkaereje, igavonó állatai és munkaeszközei elegendők legyenek a földterület teljes megművelésére.

A sorra hatalomra kerülő királyok kénytelenek voltak a birtokaik jelentős részét híveik között a támogatás és védelem fejében szétszítani.

Kialakul a hűbérrendszer. A király katonai szolgálatért és hűségért földet adományoz kísérete tagjainak. Az adományozott is adhat földet a saját vazallusának. A hűbériség kétoldalú kötelezettség, amely a hűbéres részéről katonai szolgálatot és hűséget követel, a hűbérúr részéről pedig pártfogást és védelmet. A legfőbb hűbérúr a király.

A királyi birtokok fogyatkoztak. Földet visszavenni pedig nem lehetett.

A nemesi birtok mindig a legidősebb fiúra száll, ha nincs, akkor a nemzetség legidősebb férfitagjára, ha a nemzetség kihalt, a birtok visszaszáll a királyra. Az ilyen birtokot sem eladni, sem elidegeníteni nem lehet. Ezt tartalmazta az ősiség törvénye.

A folyton változó hatalmi és politikai viszonyok, külső- belső háborúk, török megszállás, szabadságharc, következtében mind a nemesek közül, mind pedig a jobbágyság közül egyre többen és egyre jobban eladósodtak. A feudális magyar állam az európai államoktól való fejlettsége, stabilitása jelentősen elmaradott volt, eladósodására a megoldást a reformkorban elért társadalmi és gazdasági célok jelentették.

2.3.4. Reformkor (1830-1848)

Kísérlet a fejlett európai világhoz való felzárkózásra tett kísérletet.

Reformkor: a magyar polgárosodás és nemzetté válás korszaka, célja a birodalmon belüli minél nagyobb függetlenség és polgári átalakulás kivívása (jobbágyszabadítás, kiváltságok eltörlése, egyenlőség)

A korszak két legjelentősebb embere **Gróf Széchenyi István és Kossuth Lajos** voltak. A két jelentős politikai egyén között kialakuló vita végigvezette ezt a korszakot és nagyban elősegítette az ország fejlődését is ezeknek az embereknek a jobbító szándéka.

A reformkor elindítója gróf Széchenyi István volt, aki 1825-ben az országgyűlésen felajánlja egyéves jövedelmét arra, hogy létrejöjjön a Magyar Tudományos Akadémia.

A reformkornak három alapvető célja volt Magyarországon:

- gazdasági modernizáció: az elavult feudalizmusból megörökölt termelési viszonyok, módszerek felváltása a modern kapitalista eszközökkel és módszerekkel.
- társadalmi modernizáció: a feudális társadalmi viszonyok eltörlése és a polgári viszonyok kialakítása. Vagyis érvényre jusson a felvilágosodás azon tétele, miszerint minden ember egyenlőnek születik, ne a származás legyen döntő.
- nemzeti kérdés: a magyar nyelv és kultúra felvirágoztatása. Többek közt a magyar nyelv államnyelvvé tétele.

A gazdaság még a földesúri-parashti feudális viszony alapján működik, ebben a rendszerben azonban már egyik fél sem érdekelt. A gabona nem volt eladható, a rendszert korszerűsíteni kellett, de nem volt hozzá tőke.

A reformországgyűléseken tettek és fogadtattál el javaslataikat a képviselők (alsó-, felsőtábla).

Elfogadták az önkéntes örökváltságot, ami a jobbágyszabadítást jelentette, azaz a jobbágyság a használatukban lévő úrbéres földek tulajdonjogát és az úrbéri terheket meghatározott váltságösszeg lefizetésével örökre megválthatták.

Senki nem viselhetett hivatalt 1834 után, aki nem tudott magyarul, a magyar nyelvet államnyelvvé tették.

A fejlődést az 1848-49-es forradalom és szabadságharc megállította.

2.3.5. Dualizmus kora

A forradalom után a feudális társadalom szerkezete felbomlott, új osztályok keletkeztek: a vállalkozó polgárság és az ipari munkásság. Egyre kevesebben foglalkoztak mezőgazdasággal míg az ipari foglalkoztatásuk száma nőtt. Ebben a korban lett a föld a legfőbb érték.

A történeti Magyarország utolsó korszaka. Azért nevezzük így, mert az 1867. évi kiegyezés értelmében a Habsburg Monarchia dualista, kétközpontú állammá, Osztrák–Magyar Monarchiává alakult át.

Gyors ütemben haladt az ország modernizációja és polgárosodása, gazdasági fejlődése.

A folyók szabályozásával, erdők kiirtásával, mocsarak lecsapolásával új szántóföldek keletkeztek, amelyeket mezőgazdasági művelésbe lehetett vonni. A gazdaság a mezőgazdasági ágazatra, főként a gabonatermesztésre épült. Hatalmas malomipar vállalatokat építettek.

A hetvenes években az amerikai búza megjelenése megnehezítette a magyar gabona értékesítését, ezért a magyar mezőgazdaság a belterjes kultúrák felé fordult. Szőlő, gyümölcs, állattenyésztéssel kezdtek foglalkozni. Új eljárások hatására azonban egyre jobban nőtt a gabona és más termények termésátlaga. Gépesíteni kezdték a magyar mezőgazdaságot.

Csak a tőkével rendelkező vagy vállalkozásra képes családok tudták megtartani anyagi stabilitásukat és társadalmi rangjukat.

A fejlesztések is először ezeken a tőkeerősebb nagybirtokokon jelentek meg. Elterjedt a bérleti rendszer, amelynek keretein belül tőkét hozó vállalkozók bérelhettek földet

használatra. Viszont a hegyvidéki és kisparcellás paraszti földeken minden maradt a régi a gazdálkodás terén.

Az agrárjellegű ország agrár-ipari jellegű országgá alakult át.

1896-ban az ország megünnevelte a honfoglalás ezeréves évfordulóját. (millennium)

2.3.6. Földreformok

Bekövetkezik a világ gazdasági, valamint területi újrafelosztása.

1914-ben az Osztrák-Magyar Monarchia nagy területű, soknemzetiségű monarchia, súlyos belpolitikai gondokkal (gazdaság, nemzetiségi kérdés, társadalmi ellentétek) küszködik.

1918. novemberében Magyarország független Magyarország Népköztársaság.

1920. június 4-én Benárd Ágost népjóléti és munkaügyi miniszter, valamint Drasche-Lázár Alfréd rendkívüli követ és meghatalmazott miniszter a versailles-i Nagy-Trianon palotában a magyarságra kényszerített békeszerződést. A világ legigazságtalanabb "békéje" volt ez. Trianonban az összes szomszédos nép részesedett az ezer éve létező Magyarországból. Magyarország területét 325.000 négyzetkilométerről 93.000 négyzetkilométerre csökkentették. Az ország elveszítette területének több, mint 71%-át, hegyeinek, erdőinek, ásványkincseinek, vizeinek és vasútvonalainak zömét. Odaveszett a lakosság 64%-a, 3,9 millió magyar került a határokon kívülre.⁴⁶

2.3.6.1. A Nagyatádi-féle földreform 1920-1943

Az 1920-as földreform jogi alapját az 1920. évi XXXVI. törvénycikk, azaz a Nagyatádi Szabó István nevéhez kötődő „Nagyatádi-féle” földtörvény jelentette. A földreform irányítását az Országos Földbirtokrendező Bíróság látta el.

Az intézkedés nemcsak a mezőgazdasági munkások gondjait enyhítette, hanem életképessé kívánta tenni a rendszer támaszának tekintett középbirtokokat, ugyanakkor megőrizte a nagybirtokok hagyományos szerkezetét.

Állami beavatkozással és garanciával 268 községben hajtották végre, ahol a községben lévő tulajdonosok valóban kérték és igényelték. Mégpedig úgy, hogy a megvalósításhoz szükséges ingatlanalapot az állam szabad kézből, árverésen, törvényes elővásárlás jogán, megváltással megszerezte. (Nagy és közép és a törpebirtokokat is érintette, arányuk: -30-60–10 %)

⁴⁶ Dr. Dömsödi János: Földhasználat, Dialog Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006

Biztosítani kívánta a földszerzést azoknak, akik a föld művelésére képesek és hajlandók is voltak.

A földreformnak a során:

- az ország földterületének 8,5 százaléka került felosztásra,
- kb. 300 ezer szegény paraszt 1-2 holdas birtokot kapott,
- kb. 100 ezer 20-50 holdas „vitézi telket” osztottak szét.

A tagosítás után a földrészek nagyobbak, szabályosabbak lettek, elérhetőségük a kialakított úthálózattal biztosítható volt.⁴⁷

2.3.6.2. Az 1945. évi földreform

E földreform elrendeléséről az 1945. évi VI. törvény gondoskodott, törvényerőre emelve a Debrecenben március 15.-én kiadott 600/1945. M.E. számú „A nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról” szóló rendeletet. A hatálybalépés időpontja 1945. 03. 18-a volt.

A földreform, és a földosztás lebonyolítását a községekben alakult földigénylő bizottságok végezték.

A földreform az ország csaknem minden községét érintette:

- a megművelt területnek 34,8 %-a került felosztásra,
- mintegy 650 000 személy között.
- a juttatás átlagosan 5 kat. hold föld volt,
- a földosztásból ténylegesen legalább 100 000 igénylő maradt ki.

Az 1945. évi földreform értelmében minden 100 kataszteri holdnál nagyobb „úri” birtokot, a 200 kataszteri hold felett „paraszti” birtokot, illetve a „háborús bűnösök, a hazaárulók és néPELLenes elemek” földbirtokát teljes egészében kisajátították (ez a föld egyharmada, 34,8%-a). Az ilyen címen igénybe vett földekből létesült az a földalap, amelyet az előzőek szerint szétosztottak.⁴⁸

Az állam elővásárlási jogot kapott a mezőgazdasági földterületekre.

Elkezdődött az egyéni gazdálkodók, gazdaságok szövetkezetbe való szervezése.

⁴⁷ Dr.Szabó Gyula: Föld- és területrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2001

⁴⁸ Dr. Dömsödi János: Földhasználat, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006

2.3.6.3. A mezőgazdaság szocialista átszervezése

1959. és 1962. közötti években a földhasználati viszonyokban igen jelentős változás következett be, a magyar mezőgazdaságot szovjet mintára erőszakosan kollektivizálták. 1959. márciusában törvényerejű rendelet készült a termelőszövetkezetekről, amelynek értelmében 15 hónap alatt – ígéretekkel, zsarolással, néha fizikai erőszakkal – befejeződött a paraszti magángazdálkodás felszámolása.

Eredményeként a földeknek mintegy 6 %-a maradt magántulajdonban, 80 % szövetkezeti, és kb. 14 % volt az állami gazdaságok használatában.

Elvileg a szövetkezetbe belépett tag tulajdonjoga nem, csak a tulajdonnal való rendelkezés joga szűnt meg a közös használatba vitt föld fölött.

2.3.6.4. A földtulajdon és földhasználat rendezése 1967-től

A magyar gazdaságra a gyors, dinamikus fejlődés volt jellemző.

A földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről 1967-ben a IV. törvény, valamint végrehajtási rendeletei (36/1967.(X.11.) Korm. és a 7/1967.(X.24.) MÉM számú rendelet) intézkedtek.

A földtulajdon és földhasználat egységének megteremtése a fokozatosan a termelőszövetkezeti földtulajdon létrehozása a szocialista mezőgazdaság továbbfejlesztésének, különösen a termelőszövetkezetek gazdasági önállósága megszilárdításának fontos előfeltétele. Ez alapot nyújt a személyi földtulajdon és földhasználat, valamint a zártkerti földek, továbbá a nagyüzemileg nem hasznosítható földek tulajdonának és használatának olyan rendezésére is, amely egységes elvek alapján biztosítja a közérdek és az egyéni érdek összhangját.

A részarány kimutatásban bejegyzett mindazon személyek, akik a termelőszövetkezeti tagnévsorba nem szerepeltek és más termelőszövetkezetnek sem voltak tagjai, kívülállónak minősültek, és földjeik megváltás jogcímén termelőszövetkezeti tulajdonba került.

A szövetkezeti használatú földet tulajdonjog elosztása változásának 1968-tól 1989-ig:

- szövetkezeti tulajdon 0,1 % -> 61,1%
- tagok tulajdona 72,2 % -> 35,1 %
- állami tulajdon 27,8 % -> 3,8 %. „A törvény erejénél fogva” lett a szövetkezetek javára a tulajdonjog átirva.⁴⁹

⁴⁹ Dr. Dömsödi János: Földhasználat, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006.

A nagyüzemek, kisgazdaságok, termelési rendszerek mellett - de nem helyettük! - kellett volna építeni a megfelelő méretű, felszereltségű és tőkeerős családi gazdaságokat.

2.3.6.5. A földkárptóltás és a részarány földtulajdon kiadása, privatizáció

1989-ben hazánk földterületének mintegy 92 %-a a termelőszövetkezeti- állami és vállalati gazdaságok tulajdonában, használatában volt.

A maradék 8 %-nyi területet az egyéni gazdaságok, kisegítő gazdaságok és egyéb gazdaságok birtokolták, illetve használták.⁵⁰

A földtulajdon jelentős átalakítása a kárptóltási folyamat részeként 1991-től kezdve valósult meg, illetve valósul meg az ún. **kárptóltási törvények** és hozzákapcsolódó végrehajtási rendelkezések szellemében.

Az I. kptv. 1991. augusztus 10-én lépett hatályba.

E törvény alapján azokat a természetes személyeket illeti meg a kárptóltás, akiknek magántulajdonát az 1949. június 8-át követően alkotott jogszabályok alkalmazása következtében sérelem érte.

A **II. kptv.** az 1939. május 1. és 1949. június 8. között alkotott jogszabályok miatti vagyoni sérelmet szenvedettekre vonatkozott.

Az **1992. évi I. törvény** biztosította, hogy a termelőszövetkezeti tag lehetőség szerint azon a területen kapja vissza földjét, ahol az eredetileg a tulajdonában volt, azaz elsősorban a település azon részén legyenek kijelölve, ahol azok a tulajdonosoktól a szövetkezet közös használatába kerültek. Ezeket a földeket úgy kell kijelölni, hogy:

- e földek kataszteri jövedelme (a továbbiakban: AK értéke) feleljen meg a részarány-földtulajdonosokat az ingatlan-nyilvántartás szerint megillető összesített AK értéknek;
- e földeken, valamint a szövetkezet közös használatában álló földeken belül az azonos művelési ágú, illetve a művelés alól kivett területek mennyisége arányaiban feleljen meg egymásnak.

A részarány-kiadás jogalapja az **1993. évi II. törvény**. Amely szerint a részarány-földtulajdonos magánszemély a földjét használó szövetkezet gazdálkodási területén

⁵⁰ Dr.Szabó Gyula: Föld- és területrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2001.

működő földkiadó bizottságtól kérheti, hogy a szövetkezet -földtulajdonának kielégítésére elkülönített földalapok közül melyikből és melyik földrészlet terhére kéri földkiadási kérelme teljesítését.

Arra az esetre, ha a kérelem a megjelölt település területén nem lenne teljesíthető, a tulajdonos megjelölheti, hogy a földkiadó bizottság a szövetkezet gazdálkodási területén lévő településeket milyen sorrendben vegye figyelembe kérelmének átsorolásakor.

A III. a személyi kptv. azokat a személyeket (illetve hozzátartozókat) juttatja kárpótláshoz, akiket 1939. március 11. és 1989. október 23. között az életüktől, vagy szabadságuktól politikai okokból jogtalanul megfosztották.

A kárpótlás a jogtalan tulajdonosi és társadalmi sérelmeket orvosolta, a privatizáció a magántulajdon ismételt megteremtését szolgálta.

A tulajdonviszonyok változása során jelentősen átalakult a mezőgazdasági szervezetrendszer. Az állami gazdaságok gazdasági társasággá (RT), a termelőszövetkezetek szövetkezetekké, illetve gazdasági társaságokká alakultak át.

A privatizációs és kárpótlási folyamat az eredeti tulajdoni állapot visszaállításához képest is aránytalanul megnövelte a tulajdonosok számát, hiszen a kárpótlásra jogosultak törvényes, egyenes ági örökösei is tulajdonhoz jutottak. A „mindenikek jusson” elvet érvényesítették, a kárpótlásra jelentkezők igénye így is meghaladta a kárpótlásra kijelölt területek mértékét. A kialakított kisméretű és gazdaságilag életképtelen birtokok főbb jellemzői, hogy a tulajdonosaik sok esetben szétszórtnak, több parcellában kapták vissza földjeiket, akik gyakran egyáltalán nem kötődtek a mezőgazdasághoz. Életképes, biztonságos megélhetést nyújtó gazdaságot kevesen tudtak csak kialakítani.⁵¹

A részaránykiadás következtében olyan tulajdonközösségek jöttek létre, melyekben a tulajdonostársak a nagyobb táblákban, földrészletben hagyták saját kis területű tulajdonrészüket. Öröklés útján általában ezek a kicsi tulajdoni részek is tovább aprózódnak az örökösök között.

Az akkoriban így kialakított osztatlan-közös területek megszüntetése, felszámolása már a jelen kor problémája.

A többször módosított 1994. évi LV. törvény szabályozza a termőföldek használatára, megszerzésére, használatára vonatkozó előírásokat.

⁵¹ Dr. Dömsödi János: Földhasználat, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006

2.3.7. Földbirtok-politikai irányelvek ma

A Nemzeti Földalap vagyonkezelése és hasznosítása a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 2. § (2) bekezdése értelmében a földbirtok-politikai irányelvek szerint történik.

Az Országgyűlés a 48/2002. (VII. 19.) OGY határozatával a földbirtok-politikai irányelveket⁵² az alábbiak szerint határozza meg⁵³:

- a földhasználók helyzetének stabilizálása, fejlődésük elősegítése;
- családi gazdaságok kialakítása és megerősítése, a gazdálkodás jellegének megfelelő, versenyképes birtokméretek kialakításának elősegítése
- környezetbarát, a fenntartható fejlődést szolgáló termelés földhasznosítás oldaláról történő támogatása;
- a mezőgazdasági rendeltetésű földterületek művelésben tartásának elősegítése, a mezőgazdasági termelés összehangolása a természetvédelem, a környezetvédelem, a talajvédelem, a területfejlesztés, a vízgazdálkodás (pl. árterek kialakítása), a vonalas infrastrukturális létesítmények szempontjaival;
- a Nemzeti Erdőtelepítési Programban foglaltak végrehajtásának támogatása;
- a racionális földtulajdonosi és bérleti rendszer kialakulásának elősegítése;
- a földpiac élénkítése és szabályozása;
- az állattenyésztő telepek működéséhez szükséges termőföld megszerzésének elősegítése;
- a földbérlet-koncentráció versenyképességhez igazodó fenntartása;
- minőségi földcserék lebonyolításának megalapozása (termőföldet csak azonos értékű termőföldre lehet cserélni);
- termelési-termékstruktúra átalakításának ösztönzése és befolyásolása,
- a nem művelt, vagy méretük és kialakításuk miatt gazdaságosan nem művelhető területek megvételének és hasznosításának állami kezdeményező szereppel történő meggyorsítása;
- a birtoknagyság alkalmassá tétele az EU támogatások lehívhatóságához;
- szociális földprogram kedvezményezett támogatása;
- pályakezdő agrárvállalkozók és mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkezők kedvezményezett támogatása;

⁵² 48/2008. (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről

⁵³ Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008., 83-84. oldal

- különleges rendeltetésű gazdaságok működéséhez kedvezményes termőföld biztosítás (pl. oktatás, kutatás, büntetés-végrehajtás).

A Tft meghatározása szerint:

- **családi gazdaság** a 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;

- **családi gazdálkodó:** a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyeztető személy, aki

1. a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhetsz 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;

- a gazdálkodó család tagjai: a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője; gyermekén az örökbe fogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell.

A családi gazdaságok nyilvántartásba vételéről, változásáról, megszűnéséről a családi gazdaság központja szerint illetékes megyei kormányhivatal földművelésügyi igazgatósága a családi gazdálkodó által benyújtott kérelem és okiratok alapján dönt.

A döntésről értesül a családi gazdálkodó, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, az ingatlanügyi hatóság.

A földhivatalok feladat ilyen esetekben csak annyi, hogy a családi gazdálkodó, illetve a családi gazdaság tagja megjegyzést az érintett személyek neve mellé feljegyzi, és a

családi gazdaság ilyen formában történő nyilvántartásba vételéről levélben tájékoztatja az érdekelteket.

2.4. Fejér Megye természeti viszonyai

Fejér megye a Dunántúlon található, Pest, Bács-Kiskun, Tolna, Somogy, Veszprém és Komárom-Esztergom megye határolja. Székhelye Székesfehérvár.⁵⁴

Területe 4532 négyzetkilométer. Lakosainak száma 430 ezer fő, országos viszonylatban közepes nagyságú megyének tekinthető.

Fejér megye az egyik legváltozatosabb területe hazánknak. A megye nagyobb déli része az Alföld dunántúli nyúlványának számító Mezőföld területére esik. Ezenkívül a Bakony keleti része és a teljes Vértes hegység, valamint a Gerecse, továbbá a Bicskei-dombság és a 27 km² területű Velencei-tó színesítik a terület domborzatát.

Fejér megye területe már az ősidőktől kezdve lakott volt, térségeket összekötő köztes elhelyezkedése, a Duna vízi útja folytán mindig is vonzotta a Kárpát-medencét érintő népmozgalmak csoportjait.

A megye területét a honfoglaló magyarság 895 - 900 körül szállta meg, mely központi fekvése miatt a fejedelmi törzs szálláshelye lett. Központjául Fehérvárt választva Géza fejedelem a Sárrét mocsarai fölött erődített szálláshelyet épített ki, mely az államalapítás után, I. István alatt a területi alapon szerveződő királyi vármegye székhelyévé vált, a középkori magyar állam szervezetében kiemelkedő szerepet töltött be: az uralkodók koronázási és temetkezési helye a XVI. század közepéig.

A királyi vármegye a XIV. század közepétől nemesi vármegyévé alakul át. A megye területére a honfoglaló magyarság mellé a XIV. századig a területi autonómiát élvező besenyők (a Sárvíz mellékére) és a XV. században Hantos központtal kapitánysággá szerveződő kunok települtek.

Székesfehérvár 1703-ban újra szabad királyi város lett.

A nagybirtokos nemesség mellett a megyei közéletben és a közigazgatás ellátásában jelentős szerep jutott a birtokos köznemességnek, amely a reformkor során a haladó eszmék támogatója lett.

A szabadságharc leverése után, az önkényuralom másfél évtizede alatt a tőkés társadalom fejlődése jelentősen előrehaladt.

⁵⁴ hu.wikipedia.org/wiki/Fejér_megye

Az 1869-ben történt összeírás idején 17 mezőváros 1 szabad királyi város, 72 falu, 15 községesített puszta, és 273 major volt Fejér megyében.⁵⁵

A 18. század végére kialakult a megye lakóinak jellegzetes paraszti kultúrája.

Fejér megyében is megfigyelhetők voltak a termőföldet szabályozó rendelkezések következtében kialakult tulajdonszerzési és használati változások.

A földhasználati nyilvántartás vezetését az 1994. évi LV. termőföldről szóló törvény már előírja a földhivatalok számára, de ennek számítógépes adatbázisban történő nyilvántartását csak a 184/1999.(XII.13.) Kormány Rendelet rendeli el.

Fejér Megyében 5 körzeti földhivatalt alakítottak ki.⁵⁶

Én a Székesfehérvári Körzeti Földhivatalnál dolgozom, és ide az alábbi települések tartoznak:

Aba, Baracska, Csór, Csősz, Enying, Füle, Gárdony, Gyúró, Iszkaszentgyörgy, Jenő, Kajászó, Kápolnásnyék, Kisláng, Kőszárhegy, Lepsény, Lovasberény Martonvásár, Mátyásdomb, Mezőszentgyörgy, Moha, Nadap, Nádasdladány, Pákozd, Pátka, Pázmánd, Polgárdi, Sárkeresztes, Sárkeszi, Sárszentmihály, Seregélyes, Soponya, Sukoró, Szabadbattyán, Székesfehérvár, Tác, Tordas, Úrhida, Velence, Vereb, Zámoly, Zichyújfalu.

A földhasználati bejelentését 2000.03.31-ig bárki, aki saját tulajdonú, vagy szerződés alapján használatba vett termőföldet használt bejelentethette. (Később a bejelentési kötelezettség módosult, mivel a használatot 30 napon belül kellett bejelenteni.)

A Székesfehérvári Körzeti Földhivatalhoz is ebben az időszakban küldték be az ügyiratokat. (2000-ben több, mint 23.000 db ügyirat érkezett.)

A bejelentések úgy 4/5-ét a termelőszövetkezetek által benyújtott haszonbérleti szerződések adták ki. A fennmaradó részre a magánszemélyek jelentettek be használatot.

Ezeknek a használatoknak a nyilvántartásba vétele 2000.12.31-ig megtörtént.

Létrejött egy olyan adatbázis, amely a személyekhez kötött használatot tartotja nyilván.

2002-ben változást jelentett a haszonbérletre vonatkozó előhaszonbérleti rangsor törvény általi meghatározása.

A kormány birtokpolitikai nézeteit követve megalakultak az első családi vállalkozások, a termelőszövetkezetek is átalakultak gazdasági társaságokká.

⁵⁵ www.fejer.hu/index.php?pg=menu_49

⁵⁶ 338/2006. (XII. 23.) Korm. Rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól

Volt olyan mezőgazdasági termelőszövetkezet, amelyik 2000-ben több 100 szerződést hozott be, de 2002-re jogutód nélkül megszűnt.

3. A földhivatalokban működő földhasználati nyilvántartó rendszer létrejötte, földhasználatra vonatkozó jogszabályok, jövőbeli fejlesztések

A termőföldről szóló 1994. évi LV. (a továbbiakban: Tft.) törvényt⁵⁷ az Országgyűlés abból a célból alkotta, 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 törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre.

A törvény rendelkezik a termőföld tulajdonjogának megszerzéséről, megszerzésének tilalmáról, a termőföldek használatáról, a birtoktagok kialakításáról, és a földhasználati nyilvántartás ingatlanügyi hatóságok által vezetett rendszeréről.

A földhasználati nyilvántartásba az erdő művelési ágú földrészletekre bejelentési kötelezettség nincs, mivel ezeknek a területeknek a használatáról az erdőfelügyelőségek vezetnek információs rendszert.

A jelenleg hatályos 356/2007. (XII. 23.) számú Kormány rendelet⁵⁸ tartalmazza a számítógépen vezetett földhasználati nyilvántartás részletes szabályait.

A földhasználati nyilvántartás számítógépen vezetett adatbázisból, az abból számítástechnikai eszközzel olvasható és kinyomtatható formában is megjeleníthető földhasználati lapból, és az okirattárból áll.

Földhasználó: az érvényes földhasználati jogcím, illetve tulajdonjog, haszonélvezeti jog, vagyonkezelői jog alapján a Tft. 25/B. § (2) bekezdésében foglalt mértékben termőföldet használó magánszemély, illetőleg jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet.

A Tft. 25/B. § (2) bekezdése szerint, aki termőföldet használ, s annak területe - a földrészletek számától függetlenül - az egy hektárt meghaladja, köteles a használatot

⁵⁷ 1994. évi LV. törvény a termőföldről

⁵⁸ 356/2007.(XII.23.) Korm.rendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából - a Kormány a Tft, felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott formanyomtatványon (bejelentési adatlapon) - bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, illetőleg hasznélvezet fennállása esetén nem a hasznélvező, a bejelentési adatlapot a földhasználó mellett a tulajdonosnak, illetőleg a hasznélvezőnek is alá kell írnia.

Ha a földhasználat olyan szerződés alapján keletkezett, amelyet jogszabály alapján kötelező írásba foglalni, a földhasználat ingatlanügyi hatósághoz való bejelentéséhez elegendő a szerződés egy eredeti példányát vagy annak közjegyző által hitelesített másolatát benyújtani.

A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

Mint az előbbiekből is kiderül, a földhasználó a földhasználatot bejelenteni csak:

- földhasználati bejelentési adatlapon,
- írásba foglalt szerződéssel teheti meg.

Földhasználati bejelentési adatlapon lehet bejelenteni a következő jogcímen szerzett használatokat:

- saját tulajdon
- hasznélvezet
- szívésségi használat

Szerződésbe kell foglalni a következőket:

- haszonbérlet
- felesbérlet
- szívésségi használat
- részes művelés
- haszonkölcsön

A beadott, illetve postán beküldött okiratok alapján sajnos csak kevés esetben lehet a földhasználatot a kérelmező földhasználati lapjára nyilvántartásba venni. Az időről-időre változó jogszabályok, és inkább azok nem ismerete vezet arra, hogy a földhivatalok az elsőfokú eljárások többségét felhívás kiadásával kezdjék.

Munkám során nap, mint nap előfordulnak ezek a „típushibák”, amelyek egy végzés formájában kiadott felhívásra teljesíthetők. Mind a földhasználati bejelentési adatlapon, mind pedig a szerződésben bejelentett használat esetén előfordulnak.

A földhasználó által közölt, a földrésztetre vonatkozó adatokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban rendelkezésre álló adatokból kiegészíti.

Az ingatlanügyi hatóság a kérelem benyújtásától számított tizenöt napon belül végzésben hiánypótlási felhívást bocsát ki a földhivatal által nem pótolható hiányosság esetén. A kérelmező a hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül köteles a hiányosságokat pótolni.

Sajnos a törvénymódosításokkal a kormányrendeletből eltűnt, és ezáltal megszűnt annak a lehetősége, hogy a földhasználó kérelmezze a hiánypótlási határidejének egyszeri, 15 nappal történő meghosszabbítását, annak érdekében, hogy a kért szükséges dokumentumokat időben beszerezze.

A földhasználati eljárás a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény (továbbiakban Ket.)⁵⁹ rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ez alapján, amennyiben a földhasználó a megadott határidőn belül nem tudja pótolni a kért hiányosságokat, kérelmezheti a hatóságtól az eljárás felfüggesztését.

3.1. Hiánypótlás

A földhasználó által pótolható legáltalánosabb hiányosságok a következők:

- **Az igazgatási szolgáltatási díj**, amennyiben a földhasználó a bejelentésével egy időben nem teljesítette, nem utalta át, nem fizette be.

A Tft⁶⁰ 25/D.§ (1) bekezdése alapján az első fokon kérelemre indult földhasználati eljárásért 6.000,- forint összegű díjat kell fizetni. (Ha a földhasználati bejelentés 20 vagy annál több földrésztetre vonatkozik, az eljárás díja 12.000,- forint.)

A díjfizetési kötelezettség a Tft 25/E. § (2) alapján kizárólag az ingatlanügyi hatóságnál a kérelem előterjesztésével egyidejűleg a pénztárába történő készpénzbefizetéssel vagy az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással történő megfizetése esetén a kérelem előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

⁵⁹ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

⁶⁰ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

A Tft 25/E. § (1) bekezdése kimondja, hogy a díjat a kérelemre indult eljárásban a földhasználati nyilvántartási eljárás lefolytatását kérelmező földhasználónak kell megfizetnie.

- A földhasználó a **földhasználói nyilatkozatát** nem csatolta.

A Tft. 25/B.§ (4) szerint a földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

- **Térkép-vázlat** becsatolása elmaradt, de a bejelentett földhasználat csak az ingatlan egy részére, és nem a teljes területére vonatkozik.

A 356/2007.(XII.23.) Kormány Rendelet⁶¹ 8. § (1) bekezdése kimondja, ha a használat nem a teljes földrészletre vagy nem a földrészletnek az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletére vonatkozik, az adatlap mellékleteként, illetőleg a szerződéshez a bejelentéskor a használattal érintett terület nagyságát és a földrészleten belüli elhelyezkedését feltüntető vázlatot is csatolni kell a használt terület egyértelmű beazonosíthatósága érdekében. A vázlatot a földhasználónak és a használatba adónak is alá kell írni.

A vázlatot az ingatlan-nyilvántartási térkép - 30 napnál nem régebbi - hiteles másolatán kell elkészíteni. A vázlaton egyértelmű jelzéssel kell megjelölni a használt területet.

- Az okiratot a törvényes képviselő, illetve a kirendelt gondnok nem írta alá.

- **használatba adó személy kiskorú**, akkor a törvényes képviselőjének az aláírása szükséges (általában a szülő)

- **használatba adó személy gondnokolt**, ezért a szerződés érvényességéhez szükséges a gondnokául kirendelt személy aláírása, és a gondnokságot megállapító végzésbecsatolása is

A Magyar Köztársaság polgári törvénykönyvéről szóló⁶² 1959. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) 14.§-a szerint korlátozottan cselekvőképes az a nagykorú, akit a bíróság ilyen hatállyal gondnokság alá helyezett. Cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá a bíróság azt a nagykorú személyt helyezi, akinek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége a pszichés állapota, szellemi fogyatkozása vagy

⁶¹ 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

⁶² 1959. évi IV. törvény - a Polgári Törvénykönyvről

szenvedélybetegsége miatt - általános jelleggel, illetve egyes ügycsoportok vonatkozásában - tartósan vagy időszakonként visszatérően nagymértékben csökkent.

14/B. § (1) A korlátozottan cselekvőképes személy jognyilatkozatának érvényességéhez – ha a jogszabály kivételt nem tesz – törvényes képviselőjének, gondnokának a beleegyezése vagy utólagos jóváhagyása szükséges.

Ket.⁶³ 40. §-a szerint, ha törvény nem írja elő az ügyfél személyes eljárását, helyette törvényes képviselője vagy az általa vagy törvényes képviselője által meghatalmazott személy, továbbá az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat. Az ellenérdekű ügyfelek képviselését nem láthatja el ugyanaz a személy.

Ket. 40/A. §-a tartalmazza, a meghatalmazást írásba kell foglalni vagy jegyzőkönyvbe kell mondani. Az írásbeli meghatalmazást – annak eredeti, vagy annak hitelesített másolatát- a kérelemmel együtt kell beadni.

Az írásbeli meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az ügyvédnek adott meghatalmazáshoz, ha azt az ügyfél saját kezűleg írta alá, tanúk alkalmazása nem szükséges; az ügyvédi meghatalmazásra egyebekben az erre vonatkozó külön jogszabályok irányadók.

A külföldön kiállított meghatalmazást közokiratba vagy hitelesített magánokiratba kell foglalni, és felülhitelesítéssel kell ellátni.

A meghatalmazás a teljes hatósági eljárásra vagy egyes eljárási cselekményekre szólhat.

- A **közeli hozzátartozói nyilatkozatot** nem csatolták a szívességi használat bejelentéséhez

- szerződésbe nem foglalták bele,
- földhasználati bejelentési adatlapon az erre vonatkozó nyilatkozatot nem töltötték ki.

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

Ptk. 685.§ b) közeli hozzátartozók: a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér.⁶⁴

⁶³ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól ...

⁶⁴ 1959. évi IV. törvény - a Polgári Törvénykönyvről

A 2002. szeptember 01-én hatályba lépett Tft. módosítás fogalmazta meg a szívvességi földhasználatot, annak érdekében, hogy ez a használati mód a támogatási rendszerben is megjelenjen.⁶⁵

- **Kétoldalú szerződés felbontó nyilatkozatot** nem csatolt és a törlésre vonatkozó igazgatási szolgáltatási díjat sem fizette meg.

Az ügyirat vizsgálata során kiderül, hogy a földhasználati nyilvántartás szerint erre a bejelentett ingatlanra még érvényes haszonbérleti szerződése van egy földhasználónak, a használata még nem járt le, ezért az hivatalból nem törölhet, így kell a kétoldalú szerződés felbontás az új használat nyilvántartásba vételéhez.

356/2007.(XII.23.) Kormány Rendelet⁶⁶ 14. §-a rendelkezik a földhasználat törléséről.

A termőföld használata nyilvántartásának törlése hivatalból vagy a földhasználó, illetve a használatba adó kérelme alapján történhet.

A földhivatal hivatalból törli a termőföld használatának nyilvántartását, ha a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható.

Ha a használat felmondással vagy a felek közös megegyezésével szűnik meg, a nyilvántartásból való törlés iránti kérelemhez az írásbeli felmondást és annak elfogadásáról szóló nyilatkozatot vagy a közös megegyezést tartalmazó okiratot is mellékelni kell. Elfogadó nyilatkozat hiányában jogerős bírói ítélettel kell igazolni, hogy a szerződés jogszerűen került felmondásra, illetőleg a felmondás a szerződést megszüntette.

Földhasználati nyilvántartásba vett használat kérelemre történő megszüntetése esetén az igazgatási szolgáltatási díjat a Tft. 25/D.§ (1) bekezdése alapján⁶⁷ ugyanúgy meg kell fizetni, mind a bejelentés esetén. A földhasználat törlése a bejelentéstől külön hatósági eljárásnak minősül, mivel más személy földhasználati lapjáról kerül a nyilvántartásba vett haszonbérlet törlésre. Ezután lehet csak az új használatot nyilvántartásba venni.

Ugyanarra a területre ugyanabban az időben több földhasználót nyilvántartásba venni nem szabad, egy területnek csak egy használója lehet. Az ingatlanra kötött haszonbérleti szerződés bérleti díja a mindenkori tulajdonost (és haszonélvezőt) illeti. A mindenkori tulajdonos (haszonélvező) jogosult a földhasználati nyilvántartásban szereplő

⁶⁵ Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium: Az ésszerű földhasználat jogrendje, Szaktudás Kiadó Ház Rt., Budapest, 2002., 1. oldal.

⁶⁶ 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

⁶⁷ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

haszonbérlóvel a szerződést felbontani, a haszonbérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó jogszabályok szerint.

3.2. Eljárás felfüggesztése

Az ingatlanügyi hatóság a beadott okiratok alapján a földhasználat nyilvántartásba vételére vonatkozó eljárást hivatalból felfüggeszti, és erről végzésben rendelkezik, ha:

- a beadott szerződés a benyújtáskor hatályos jogszabályoknak megfelel, de a szerződő felek a használat kezdő időpontjaként egy jövőbeli időpontban állapodtak meg, akkor a Ket. 32.§ (3) bekezdésre kell hivatkozni;
- a bejelentésben szereplő ingatlannak a földhasználó, vagy használatba adó személy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint még nem tulajdonosa, de a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme már folyamatban van, ezért a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig az eljárást a Ket. 32.§(1) bekezdése alapján kell felfüggeszteni;
- ha az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanon művelési ág változás van folyamatban és az új művelési ágra kérik a földhasználat nyilvántartásba vételt, az eljárást a Ket. 32.§ (1) bekezdésére való hivatkozással kell hivatalból felfüggeszteni;
- ha az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban folyamatban lévő telekalakítási eljárás során alakulna ki, alakulna át és az újonnan kialakított, vagy összevont területre vonatkozik a bejelentésben szereplő használat, akkor is a hivatalból való felfüggesztésben a Ket. 32.§ (1) bekezdésére kell hivatkozni;
- amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanra, olyan perfeljegyzés került, aminek eredménye kihathat a földhasználó személyére is, akkor is a 32.§ (1) bekezdése alapján kell az eljárást felfüggeszteni a jogerős bírósági ítélet ingatlanügyi hatósághoz történő becsatolásáig.

Ket.⁶⁸ 32. § (1) bekezdése szerint ha az ügy érdemi eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelyben az eljárás más szerv hatáskörébe tartozik, vagy ugyanannak a hatóságnak az adott ügygel szorosan összefüggő más hatósági döntése nélkül megalapozottan nem dönthető el, a hatóság az eljárást felfüggeszti. Amennyiben a más szerv előtti eljárás megindítására az ügyfél jogosult, erre őt megfelelő határidő kitűzése

⁶⁸ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

mellett fel kell hívni. Ha az ügyfél a felhívásnak nem tesz eleget, a hatóság az eljárást megszünteti, vagy a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.

(3) Ha az (1) bekezdés alkalmazásának nincs helye, az eljárás felfüggesztését indokolt esetben egy alkalommal az ügyfél is kérheti. Az eljárás az ügyfél kérelmére akkor függeszthető fel, ha

- azt jogszabály nem zárja ki, és
- nincs ellenérdekű ügyfél vagy az ellenérdekű ügyfél az eljárás felfüggesztéséhez hozzájárul, vagy az ellenérdekű ügyfél érdekét az nem érinti.

Ha a hatóság az eljárást az ügyfél kérelme alapján függesztette fel, és az ügyfél az eljárás folytatását hat hónapon belül nem kéri, a hatóság a csak kérelemre folytatható eljárás megszüntetéséről dönt.

Az eljárás felfüggesztésekor minden határidő megszakad, és az eljárás felfüggesztésének megszüntetésekor az ügyintézési határidő kivételével újra kezdődik. A felfüggesztés időtartama alatt megtett valamennyi eljárási cselekmény hatálytalan, kivéve azokat, amelyek a felfüggesztési ok megszüntetésére irányulnak.

A hatóság az eljárás felfüggesztése esetén is dönthet úgy, hogy a folyamatban lévő eljárási cselekményeket és az azok teljesítésére megállapított határidőket az eljárás felfüggesztése nem érinti.

3.3. Eljárás megszüntetése

Földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás az alábbi esetekben kerül megszüntetésre:

Az ügyirat vizsgálata során a nyilvántartásba vételnek pótolható hiányossága volt, amire a földhasználót az ingatlanügyi hatóság felszólította. De a hiánypótlásnak a földhasználó a megadott határidőn belül nem tett eleget, a hiányosságokat nem pótolta, eljárás felfüggesztést sem kért, ezért a Ket. 31.§ (2) bekezdése alapján az eljárást meg kell szüntetni.

A hatóság az eljárást megszüntetheti, ha az ügyfél a kérelmére indult eljárásban a hiánypótlásra való felhívásnak nem tett eleget, és az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérte, illetve nyilatkozattételének elmaradása megakadályozta a tényállás tisztázását.⁶⁹

⁶⁹ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

3.4. Elutasítás

A földhasználati nyilvántartásba beadott kérelmeket (földhasználati bejelentési adatlapot, szerződést) el kell utasítani, amennyiben:

- **a bejelentésben szereplő ingatlan művelési ága erdő**, akkor erre a területre a Ket. 30.§ c) bekezdése alapján kell a földhasználatba vételi kérelmet elutasítani⁷⁰, mivel az erdő területeket a földhasználati bejelentési kötelezettség nincs.

A földhasználati nyilvántartási rendszer sem engedi átemelni az ingatlan-nyilvántartásból átemelni az erdő művelési ágú földrészeket.

Tft. 25/B. § (1) bekezdése⁷¹ kimondja, hogy az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról - ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészeket - önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás.

356/2007.(XII.23.) Kormány Rendelet (2) bekezdése szerint⁷² a földhasználati lapon kell nyilvántartani a földhasználó használatában álló, a körzeti földhivatal illetékességi területén lévő valamennyi termőföldet, illetőleg mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet (a továbbiakban együtt: termőföld) - ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészeket - településenként, a helyrajzi számok emelkedő sorrendjében, belterület, külterület csoportosításban.

- **a bejelentésben szereplő ingatlan nem termőföld**, ezért a kérelem lehetetlen célra irányul, így az elutasítás a Ket. 30.§ c.) bekezdése alapján történik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan területét méterrendszerben (hektár, négyzetméter) kell nyilvántartani.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet - a rendszeres földhasznosítási módra tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően - szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet.

A település belterületének 1 ha meg nem haladó földrészt - a fő hasznosítási módra tekintet nélkül - művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

⁷⁰ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

⁷¹ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

⁷² 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

A földhasználatra vonatkozó szerződéseket, és a bejelentési adatlapokat legtöbbször azért kell elutasítani, mert az ingatlan-nyilvántartás szerint a földterület művelési alól kivett terület.

Az okiratokban legtöbbször előforduló művelés alól kivett területek:

- a kivett- beépítetlen terület,
- kivett –út, saját használatú út,
- kivett - árok,
- kivett- gazdasági épület és udvar.

- az okiraton szereplő helyrajzi szám nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak

Olyan ingatlant a földhasználati nyilvántartásba átemelni, és a földhasználó földhasználati lapján a használatát nyilvántartásba venni nem lehet, amelyik a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, ezért a Ket. 30.§ c) alapján megállapítható, hogy a kérelem lehetetlen célra irányul.

- ismételt a beadvány

A földhasználati nyilvántartásba a földhasználónak már fel van véve a használata, de ugyanarra a területre ugyanolyan jogcímen ismételten bejelenti ugyanazt a használatot, az újbóli nyilvántartásba vételi kérelmet a Ket. 30.§ e) bekezdése alapján kell elutasítani.

- a haszonbérleti szerződés az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó, külön jogszabályba foglalt előírások megsértésével jött létre

A haszonbérlet a legerősebb használati jog, azok közül a használatok közül, amikor a tulajdonos, haszonélvező a használatát másnak ellenérték fejében engedi át.

A törvény a haszonbérletre vonatkozó szabályokat is szigorúan szabályozza.

A Kormány a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) számú rendeletével⁷³ rendeli el, hogy a termőföldek vásárlására, illetve haszonbérletére vonatkozóan milyen okiratok beszerzését követően van lehetősége a tulajdonosnak adásvételi szerződést, illetve haszonbérleti szerződést kötni.

Ahhoz, hogy a földhasználó egy olyan ingatlanra kössön új haszonbérleti szerződést, ami még nem volt az ő haszonbérletében, megelőzi egy bérleti ajánlat kifüggesztése, és annak elfogadó nyilatkozata, és az önkormányzat igazolása, iratjegyzéke.

⁷³ 16/2002. (II. 18.) Korm. Rendelet - a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól

Ezt az eljárást a tulajdonosnak kell kezdeményeznie még a szerződés megkötése előtt úgy, hogy haszonbérleti ajánlatot (2 példányban) kell az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzathoz, polgármesteri hivatalhoz, illetve a körjegyzőséghez kifüggesztés céljából benyújtania, a kifüggesztési kérelemmel együtt.

A jegyző az ajánlatot a beérkezéstől, illetve az átvételtől számított 8 napon belül a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 15 napra kifüggeszti. A jegyző a benyújtott ajánlat mindkét példányára rávezeti a kifüggesztés, valamint a levétel időpontját.

Az ajánlatnak tartalmazni kell:

- használatba adó adatait (szeretném bérbeadni)
- földrészlet adatait (hrsz, terület, AK érték)
- használat időtartamát
 - o (pl: szerződés kötéstől számított 5 év, vagy 2011.04.01-től 10 évre)
- bérleti díjat

Az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából az ajánlat kifüggesztésének tényéről tájékoztatót kell közzétenni a központi elektronikus szolgáltató rendszer keretében működő kormányzati portálon

A tájékoztató kormányzati portálon való közzététele céljából a jegyző a földügyért felelős miniszter által erre a célra rendszeresített, a kormányzati portálon elérhető elektronikus úrlapon, a külön jogszabályban meghatározott biztonságos elektronikus dokumentumtovábbító szolgáltatás segítségével, illetve ha ez technikai okok miatt nem lehetséges, telefax útján - az ajánlatot kifüggesztése napján megküldi a központi elektronikus szolgáltató rendszert működtető szervezetnek

Az előhaszonbérletre jogosult a kifüggesztés kezdőnapját követő 15 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tehet. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik.

Az, aki az ingatlant haszonbérbe szeretné venni, nyilatkozatot tehet, amit legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia. Az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a nyilatkozattevő a törvényben felsorolt mely jogcímen gyakorolja az elővásárlási jogot.

A Tft. 21. § (1) részletezi az előhaszonbérleti jogra jogosultak rangsorát.⁷⁴

Előhaszonbérleti jog megilleti:

- a volt haszonbérlet, a helyben lakó szomszédot,

⁷⁴ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

(A meghatározott jogosultsági csoportokon belüli sorrend a következő:

- családi gazdálkodó,*
- nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő,*
- egyéni mezőgazdasági vállalkozó.)*
- a helyben lakót,
- állattartó telep és halastó üzemeltetőjét.

Nem köti az eladót az olyan elfogadó nyilatkozat, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn túl, illetve az ajánlattól eltérő tartalommal tesz meg.

A jegyző a határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett nyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az ajánlat eredeti példányával, valamint a nyilatkozatokkal együtt az eladónak postai úton, tértivevénnel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja.

A szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlésével jön létre.

Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén a szerződés a rangsorban előrébb állóval, több, azonos helyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti személlyel jön létre.

A földhasználati nyilvántartásba vételhez - a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül - mellékelni kell:

- az ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés és a levétel időpontját,
- az ajánlatra tett nyilatkozatokat, valamint
- az iratjegyzéket.

A haszonbérlo haszonbérleti szerződésének földhasználati nyilvántartásba vételi kérelmét a földhivatal elutasítja az előhaszonbérletre vonatkozó jogszabályok megsértése miatt:

- a haszonbérleti szerződést a kifüggesztés igazolása nélkül nyújtották be, nem volt bérleti ajánlat;
- a haszonbérleti szerződést függesztették ki az önkormányzatnál;
- a kifüggesztett haszonbérleti szerződés későbbi dátummal kelt, mint ahogy azt az önkormányzat a hirdető táblájáról levehette volna;
- a szerződést előbb kötötték, minthogy az önkormányzat a bérleti ajánlatot kifüggeszthette, vagy levette volna a hirdetőtáblájáról;

- a bérleti ajánlat nem a teljes terjedelmében került kifüggesztése az önkormányzat hirdetőtábláján, pl: - nincs benne a bérleti díj, bérlet időtartama

356/2007.(XII.23.) Korm.rendelet 9. § (1) bekezdése alapján⁷⁵ a nyilvántartásbavétel iránti kérelmet el kell utasítani, ha a nyilvántartásbavétel alapjául szolgáló adatlap alapján a használat jogszabálysértő vagy a szerződés nyilvánvalóan érvénytelen. A nyilvánvaló érvénytelenség esete akkor áll fenn, ha az érvénytelenség kétségtávolan megállapítható az adatlapból vagy a szerződésből.

El kell utasítani a nyilvántartásbavétel iránti kérelmet akkor is, ha a haszonbérleti szerződés az előhaszon-bérleti jog gyakorlására vonatkozó, külön jogszabályban foglalt előírások megsértésével jött létre.

Előhaszonbérleti jog nem áll fenn közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti haszonbérleti szerződés esetében, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld haszonbérlete esetén, valamint olyan külterületi földrészlet haszonbérbe adása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült. Ezért a zártkerti ingatlanokra kötött, valamint a közeli hozzátartozókkal megkötött haszonbérleti szerződést nem kell kifüggeszteni!

A Ket. 30. § szerint⁷⁶ a hatóság a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül, nyolc napon belül elutasítja, ha

- a kérelem nyilvánvalóan lehetetlen célra irányul,
- a hatóság a kérelmet érdemben már elbírálta, és változatlan tényállás és jogi szabályozás mellett ugyanazon jog érvényesítésére irányuló újabb kérelmet nyújtottak be, és újrafelvételnek nincs helye, feltéve, hogy a kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasítását jogszabály nem zárja ki.

⁷⁵ 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

⁷⁶ 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

3.5. Ügyirat áttétel

Előfordul az is, hogy a benyújtott okiratban szereplő ingatlan egy másik Körzeti Földhivatal illetékességi területéhez tartozik. Az eljárás ilyen esetben az, hogy a 338/2006.(XII.23.) Kormány rendelet és a Ket. 22.§ (2) bekezdése alapján az illetékességgel rendelkező Körzeti Földhivatalnak az ügyiratot átteszik.⁷⁷

Ha a benyújtott okirat több olyan helyrajzi számot tartalmaz, amelyiknél másik földhivataloknak is el kell járnia, akkor az a földhivatal, amelyiknél az eljárás megindult, az adatlap, illetőleg a szerződés egy-egy példányát a földhasználat nyilvántartásba vételét követően záradékolja, és az azokról készített másolatot haladéktalanul megküldi a többi illetékes földhivatalnak a földhasználat nyilvántartásba vétele céljából.

3.6. A földhasználati nyilvántartási eljárás

A földhasználat nyilvántartásba vételére vonatkozó eljárás a Tft. 25/B. § (2) bekezdése esetén a bejelentési adatlapnak, illetve a szerződés eredeti példányának vagy közjegyző által hitelesített másolatának a földhivatalhoz történő benyújtásával indul, ami alapján a termőföld használatát nyilvántartásba kell venni.⁷⁸

Ha a bejelentő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, az adatlaphoz, illetve a szerződéshez csatolni kell a keletkezést tanúsító cégbírósági végzést, az eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt. Amennyiben a földhivatalhoz ezt már egy korábbi ügghöz benyújtották, és azóta az adatokban változás nem történt, az újabb bejelentés során elegendő a már korábbi benyújtás ügyiratszámára utalni, és nyilatkozni arról, hogy a földhivatalnál lévő iratokban szereplő adatok a bejelentés időpontjáig nem változtak meg.

A földhasználati nyilvántartás egy számítógépen vezetett nyilvántartás (FÖNYÍR), amelyben a beérkezett adatok rögzítésre kerülnek.

Nálunk a Székesfehérvári Körzeti Földhivatalnál a földügyi ügyintéző feladata a beérkezett földhasználati ügyben való döntés. Az ügyintézés az ügyirat beiktatásával kezdődik és az irattározással zárul.

⁷⁷ 338/2006. (XII. 23.) Kormány Rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól

⁷⁸ 1994. évi LV. törvény - a termőföldről

Az ügyiratokat az érkezésük sorrendjében főszámra – hiánypótlás esetén alszámmal – kell beiktatni. Ezt a számot az ügyíratra is rá kell vezetni.

A földhasználati nyilvántartásba vételi kérelemnél az ügyírat tárgyköre földhasználat bejelentése.

Fontos, hogy a mellékleteket, és a díjadatokat is ki kell tölteni. A földhasználati eljárás díjköteles.

A beküldőnek iktatni kell a földhasználót, akit először is az adatbázisból le kell kérdezni. Ez azért fontos, hogy egy földhasználónak egyszerre több lapja ne legyen. (Hivatalból indított eljárás esetén a beküldő a Székesfehérvári Körzeti Földhivatal lesz.)

Érdekelteknek viszont az összes személyt fel kell venni, aki a földhasználati bejelentési adatlapon, illetve a szerződésen szerződő felek valamelyikeként szerepel. Az iktatáskor felvett személyeket a gép a határozat részénél beemeli.

Nagyon fontos az, hogy az iktatáskor mindig először az adatbázisból kell lekérdezni, ha ott nincs meg az illető, akkor jön a keresés az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, ha ott sincs meg, akkor az új érdekeltet az adatbázisban rögzíteni kell.

Az ügyírat vizsgálata során ellenőrizni kell, hogy:

- az ingatlan-nyilvántartásban szerepel-e az ingatlan, és az ingatlan adatai megegyeznek-e a benyújtott okiratban szereplő adatokkal,
- az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosi adatok megegyeznek-e a benyújtott okiratban szereplő adatokkal
- a földhasználati nyilvántartásban az ingatlanra van-e érvényes használat nyilvántartásba véve, vagy nincs rá használat
- amennyiben nincs rá használat, és haszonbérleti szerződés az előhaszonbérleti jog igazolásai nélkül kerültek becsatolásra, a földhasználó volt-e az előző haszonbérlet, mert akkor neki elég csak a szerződést benyújtani
- bérleti időtartam megfelel-e a törvényi előírásoknak
- bérleti díj összege reális-e (bérleti díjként az 1,- Ft nem megfelelő), ellenkező esetben a nyilvántartásba vételét követően az ügyészt kellene értesíteni
- teljes területet használja-e,
- az aláírások megvannak-e, mindent aláírta akinek kell
- szívésségi használatra van-e közeli hozzátartozói nyilatkozat

Ha nincs akadálya a földhasználat nyilvántartásba vételének, akkor kerül sor az ügyintézés során a földhasználó földhasználati lapján a használat rögzítésére, határozat nyomtatására.

Az ügy kiválasztás után az ügyet le kell foglalni. Majd a földhasználó nevét tartalmazó sorba kattintva lehet a földhasználati lapra lépni. A használatot átemeljük a TAKAROS rendszerből, mégpedig úgy, hogy a község kiválasztása, a hrsz beírása után az F8-as gombbal megjelennek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlan adatai (alrészlet jele, minőségi osztálya, művelési ága, kivett terület megnevezése, területe, kataszteri tiszta jövedelme, tulajdoni aránya, számított terület adatai). Itt lehet beírni azt a tulajdoni hányadot is, amikor osztatlan közös ingatlannak a földhasználó csak egy részére kéri a használat nyilvántartásba vételét. Ekkor csak a beírt tulajdoni hányad lesz kijelölés után átemelve a földhasználó földhasználati lapjára. Ha a teljes területet szeretnénk átemelni, nem kell a tulajdoni hányadot kitölteni, csak a mindent kijelöl gombra kell kattintani. Amennyiben az ingatlannak van erdő művelési ágú földrészlete is, átemelésnél a program figyelmeztető üzenetet küld, hogy az erdő művelési ágú földrészlet nem emelhető át. (Sajnos a kivett területeket viszont engedi átemelni.)

Visszatérve a földhasználati lapra ki kell tölteni a használat jogcímét, a használat kezdő dátumát; ha van lejárat dátum, azt is fel kell tüntetni.

Amennyiben az ingatlant használó személy családi gazdálkodó, az átvett ingatlan használatát családi gazdaság részeként is meg kell jelölni.

Az intézkedés panelra lépve elkészítjük az új intézkedést, a határozatot kapják részről a program beemeli az iktatáskor felvett összes beküldő és érdekelt nevét. Ezt követi az ügy foganatosítása, amely jóváhagyása után a érvényesítő a földhasználati lapon a változás.

Újra az intézkedés gombra kattintva lehet a határozatot nyomtatni (csak ez lesz fekete betűs).

A nyilvántartásba vételt a földhivatal a földhasználati lapnak az újonnan nyilvántartásba vett adatokat tartalmazó részleges másolata megküldésével közli a földhasználóval és a használatba adóval.

A program lehetőség ad arra is, hogy a nyomtatni kívánt határozat típusát a földhasználati lap tartalma szerint az ügyintéző válassza ki:

- teljes (az összes élő és törölt tételt tartalmazza)
- szemle (az összes élő használatot tartalmazza)
- részleges (választás szerint : hrsz, ügyiratszám)
- határozatszám szerinti (csak azt választja ki, amelyikkel a földhasználati lapon a nyilvántartásba vétel/földhasználat törlése megtörtént).

Határozat nyomtatása után az iktatásnál kell az ügyiratot irattározni.

Irattári jelek:

1130 – földhasználat nyilvántartásba vétele,

1140 – földhasználatból való törlés.

A nyilvántartásba vétel megtörténtét és időpontját az adatlapon, illetve a szerződésen fel kell tüntetni. (Záradékolni kell.)

A földhivatal rendszeresen törli azokat a határozott időre kötött használatokat, amelyeknek a használati ideje lejárt. Ezekről a nagytömegű törlésekről határozatot kapnak az érdelet felek (a volt földhasználó és a tulajdonos).

A törlő programot azért is célszerű rendszeresen futtatni, hogy elkerülhető legyen olyan földhasználati lap kiadása, amelyen a használat hivatalból is megállapíthatóan lejárt, megszűnt.

Amennyiben a földhivatal a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény alapján a nyilvántartásban kiegészítést, illetve kijavítást végez, ezt a kiegészítéssel, illetőleg kijavítással érintett adatokat tartalmazó részleges földhasználati lap másolat megküldésével közli a földhasználóval és a használatba adóval.

A földhasználati nyilvántartási eljárásban az elektronikus kapcsolattartás kizárt.

A meghozott határozat, döntés ellen az érdekelt fél a földhasználati nyilvántartási eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslattal élhet, de ezért 10.000,- forint díjat kell fizetni.

A földhasználati nyilvántartás adatbázisban rögzített földhasználati lapokból adatszolgáltatás teljesíthető, melyből másolatot kizárólag a földhivatal szolgáltathat. A földhasználati nyilvántartásba helyszíni betekintésre nincs lehetőség (ellenkezőleg az ingatlan-nyilvántartással, mert ott a tulajdoni lapot bárki megtekintheti).

A földhasználati lap papír alapú másolatként, és elektronikus másolatként is szolgáltatható.

A földhasználati lap díja oldalanként 800,- forint.

Iratbetekintéssel élni az okirattár részét képező bármely olyan magán- és közokiratba, amely a földhasználat bejegyzésének vagy törlésének alapjául szolgált, vagy szolgálhat, csak a földhasználati nyilvántartásban szereplő földhasználó, vagy a földhasználó által használt termőföldet használatba adó teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt hozzájárulásával lehet, kivéve, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, vagy jogszabályon, hatósági

határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges, és az iratban foglaltak megismerésének egyéb törvényi feltételei fennállnak.⁷⁹

A földhasználati nyilvántartó rendszert a 2000-ben történt telepítése óta folyamatosan fejlesztik, változtatnak rajta.

A legjelentősebb fejlesztések közé tartozott, hogy különböző listákat, lekérdezési módokat raktak a programhoz.

Lista:

- területi kimutatás,
- lejárt bejegyzések,
- nem bejelentett ingatlanok,
- ügy időszaki lista,
- bejelentési statisztika,
- földhasználati statisztika,
- művelési ág – földrészlet- földhasználók,
- reálfóliás adatszolgáltatás,
- természetes személyek területhatár felett,
- jogi személyek terület határ felett,
- gazdasági elemzés,
- földhasználati egység statisztika,
- jogcímenkénti ügyek, földhasználatok,
- saját tulajdon ellenőrzése,
- ügylekérdezés,
- lejárt ill. lejáró ügyek,
- bírságható személyek-ingatlanok,
- földhasználó ellenőrzése időszak alapján.

Ezek a listák mind csak belső használatra szolgálnak. Többségük azt a célt szolgálja, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően a földhasználati nyilvántartásba a földhasználó által be nem jelentett adatváltozások átvezetésre kerüljenek.

Attól függően lehet ezeket a listás lekérdezéseket használni, hogy a rendszergazda kinek, milyen jogosultságot ad a földhasználati programban.

⁷⁹ 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

A gyakorlat azt bizonyítja, hogy a földhasználók még mind a mai napig sincsenek tisztában a földhasználati adatváltozási bejelentési kötelezettségükkel. Csak amikor a támogatások megítélésére, ellenőrzésére kerül sor, és kéri a földhasználati lapot, akkor kezdenek lépéseket tenni annak érdekében, hogy a nyilvántartásuk, a földhasználati nyilvántartásba bejelentett használatuk az ingatlan-nyilvántartási adatokkal is megegyezzen.

A területi eltérésekre, megváltozott helyrajzi számokra vonatkozóan, azoknál a földhasználatoknál, ahol egyértelműen megállapítható, térképen is beazonosítható az adatváltozás utáni használat, a földhivatal az adatváltozásokat átvezeti, és a változással érintett használatról határozatot hoz, melyet az érdekelt felek is megkapnak.

Azoknál a területeknél van gond, ahol nem lehet egyértelműen megállapítani a változás után kialakult használatot, ilyen esetekben a földhasználókat adatváltozás bejelentésére kell felszólítani.

Azokra a termőföldekre, amelyeknek a területe az 1 ha területnagyságot meghaladja, és sincsenek a földhasználati nyilvántartásba bejelentve, ott az ingatlan tulajdonosát kell felszólítani, hogy bejelentési kötelezettségének tegyen eleget.

Azoknál az osztatlan közös tábláknál viszont nincs értelme felszólításokat kiküldeni, ahol a tulajdonosok tulajdoni hányadának területi nagysága személyenként még az 5000 m²-t, vagy csak a 13 m²-t éri el.

A bejelentési kötelezettség az 1 ha területnagyságot – földrészletek számától függetlenül - meghaladó használatokra áll fenn.

Sok esetben a tulajdoni lapon szereplő tulajdonosnak kiküldött felszólítás úgy jön vissza, hogy a címzett ismeretlen helyre költözött. Ilyenkor a lakcímnnyilvántartó adatbázisából történő lekérdezéskor derülhet ki az is, hogy az illető már réges-régen elhunyt, vagy él, de új címre költözött. Sokan ilyen esetekben szereznek tudomást arról, hogy földjük van, és ezzel együtt használati kötelezettségük is.

A Magyar Állam tulajdonában lévő, de vagyonkezelői jogosultsággal rendelkező szervezeteknek is feladata lenne, a földhasználat bejelentése, vagy az ingatlanok pályázatok útján történő hasznosítása.

4. Véleményem a földhasználati rendszer működéséről, fenntarthatóságáról, fontosságáról

A földkérdés Magyarországon mindig is a politika, azon belül is a birtokpolitika része volt.⁸⁰ A tulajdoni forma a használatban realizálódhat, és ennek folyamán töltheti be a földtulajdon a társadalmi- gazdasági rendeltetését.

A föld, annak birtoklása mindig is a hatalom jellemzője volt. A termőföld pedig érték.

A mezőgazdasági termeléshez, az állattartáshoz, a települések fejlesztéséhez, föld kell.

A termőföldek tulajdonosi és használati jogviszonyai jelentősen eltérnek egymástól, azaz, a termőföld tulajdonosának és használójának a személye eltérő.

A földhasználati nyilvántartási rendszer bevezetése előtt a termőföldek használóiról nem volt hatósági eljárás keretében vezetett nyilvántartás.

A termőföldhöz kötődő jogok és kötelezettségek (a pénzügyiek is) alanya legtöbb esetben is a földhasználó, így a róluk vezetett nyilvántartás rendkívüli jelentőségű, mind a magánjogi életviszonyokban, mind a közigazgatásban.

A földhasználati nyilvántartási rendszer adatbázisának a létrehozására, annak feltöltésére és a folyamatos változások vezetésnek több célkitűzése is volt az államnak:

- zsebszerződések kiszűrése,
- a felfektetett nyilvántartás a mezőgazdasági támogatási rendszerek alapja legyen,
- az EU komfortjának a megteremtése.

A támogatások szigorú ellenőrzési rendszert, illetőleg ellenőrzéseket vonnak maguk után, melyhez a földhasználati nyilvántartás, és az abból kinyomtatott földhasználati lap megléte is szükséges.

A földhasználat jogszerűségének ellenőrzése – mely egyébként fontos feladat – a földhasználati nyilvántartás nélkül nehezen lenne megvalósítható.

Azonban nem csak a támogatások igénybevételeénél, de a hasznosítási kötelezettség ellenőrzésénél, a parlagfű elleni védekezés végrehajtásánál, és az elővásárlási-előhaszonbérleti jog érvényesítésénél is a hatóságok felé bizonyító erővel bír a földhasználókról vezetett nyilvántartás.

⁸⁰ Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008., 83. oldal.

A termőföldünk „Honfoglaláskori adomány”, amely a magyar nemzet fennmaradásának és eltartásának feltétele, mert akiket képes eltartani a föld, azokról nem kell külön gondoskodni.

A birtokpolitikai célként is kitűzött reális, életképes, földbirtok nagyságának kialakításához, a birtokrendezés végrehajtásához a földhasználati nyilvántartás nélkülözhetetlen.

Véleményem szerint ahhoz, hogy a földhasználati rendszer úgy működjön, és azt a célt szolgálja, amiért azt létrehozták pontosabb jogszabályok, követhetőbb tulajdon viszonyok, művelhető, megélhetést biztosító birtokszerkezetek kellenének.

Persze, támogatni kell a földhasználókat, de a célnak annak kellene lennie, hogy azok akik a termőföld műveléséből, használatából élnek, a megtermelt, és értékesített terményekből meg tudjanak élni, a magyar terméket előbb itthon, és utána külföldön lehessen értékesíteni.

Ennek érdekében a termőföld privatizációja során létrejött, elaprózódott birtokokat, tulajdonviszonyokat rendezni kellene. A birtokrendezés az agrárgazdálkodás fenntartható fejlesztésének eszköze.

Ennek során fel kellene számolni az osztatlan közös táblákat, de nem csak azokat, amelyekben a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján elért területnagyság a kialakítható legkisebb területnagyságot meghaladja, hanem azokat a tulajdoni részeket is rendezni kellene, amelyek területnagysága elhanyagolható, alig éri el jó esetben a 100 m² területnagyságot.

Léteznek az ingatlan-nyilvántartásban is olyan ingatlanok, melyek a kárpótlási eljárások során, a földkiadáskor kerület kiosztásra (a korábban a termelőszövetkezetbe bevitt földek) úgy, hogy a földkiadó bizottságok a tulajdonosokat már akkor sem találták meg, esetleg rég elhunytak, viszont az ingatlan-nyilvántartásban tulajdont szerezettek. Ezek nem csak osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok lehetnek, hanem önálló helyrajzi szám alatt lévő 1/1 tulajdoni hányadú több hektár területnagyságot meghaladó földterületek is.

Ezeknek az ingatlanoknak is rendezni kellene a tulajdon jogi helyzetét. Az új tulajdonos pedig dönthetne az ingatlan használatáról, hogy saját maga szeretné használni, de akár használatba is adhatja. A fontos, hogy az ingatlanok művelve, hasznosítva, védve legyenek.

Hiszen a termőföld érték.

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, nem helyettesíthető, de folyamatosan megújuló erőforrás, melynek megbecsülése, védelme, leghatékonyabb és legmegfelelőbb hasznosítása, nemzeti feladatunk.

Felhasznált irodalom:

Könyvek:

- Dr. Dömsödi János: Földtan és talajtan, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2004
- Dr. Dömsödi János: Földhasználat, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006
- Dr.Dömsödi J.szerk.: Birtokpolitika és Földkérdés című országos konferencia (2008.június 26-27.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2008.
- Dr.Dömsödi J.szerk.: Az I. ingatlanvagyon-gazdálkodási és ingatlan forgalmazási országos konferencia (2009.június 8-9.) előadásainak összefoglalója, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2009.
- Dr. Szabó Gyula: Föld- és területrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai kar, Székesfehérvár, 2004
- Dr. Kiss F. József: Magyarország története 1848-1956-ig – A magyarság küzdelmes évszázadai Pedellus Tankönyvkiadó, Debrecen, 2004
- Estók János: Magyarország története 1848-1914 Budapest Nemzeti Tankönyvkiadó, 1999
- Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium: Az ésszerű földhasználat jogrendje, Szaktudás Kiadó Ház Rt., Budapest, 2002
- Heckenast Gusztáv, Incze Miklós, Karácsonyi Béla, Lukács Lajos, Spira György : A magyar nép története Művelt nép Kiadó, Budapest 1953
- Helikon Kiadó - A föld enciklopédiája - Földünk élete, Budapest, 1991
- Helikon Kiadó - A Föld enciklopédiája - Bolygónk születése, Budapest 1991
- Krisó Gyula: Magyarország története 895-1301 Osiris Kiadó, 2007
- Reader's Digest Kiadó Szerk. - A Föld csodálatos története- az ősrobbanástól az emberig Reader's Digest Kiadó Kft. Budapest, 2004

Web:

- hu.wikipedia.org/wiki/Föld
- www.cab.u-szeged.hu/local/naprendszer/fold.htm
- www.foldhivatal.hu
- www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=84&Itemid=121#mas
- www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=146&Itemid=152
- www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=85&Itemid=122#parlagfu
- www.freeweb.hu/bel/e2/eredet.htm
- hu.wikipedia.org/wiki/Fejér_megye
- www.fejer.hu/index.php?pg=menu_49

Törvények:

- 1959. évi IV. törvény - a Polgári Törvénykönyvről
- 1994. évi LV. törvény - a termőföldről
- 2004. évi CXL. Törvény - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
- 2007. évi CXXIX. Törvény - a termőföld védelméről
- 16/2002. (II. 18.) Korm. Rendelet - a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. Rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet - a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól
- 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól
- 48/2002. (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről

Melléklet