

Az új földtörvény alkalmazása a gyakorlatban

Az első időszak tapasztalatai és megoldásra váró kérdései

Az AGRYA Elnöksége 2014. május 30-i ülésén foglalkozott az új földjogi szabályozás hatálybalépése körüli első, gyakorlati tapasztalatokkal. Az Elnökség úgy döntött, hogy szervez egy konzultációval egybekötött szakmai találkozót a témában, amelyre 2014. augusztus 8-án került sor.

A rendezvény célja a csoportos konzultációs lehetőség biztosításán túl az volt, hogy a felmerülő problémás ügyek alapján készüljön egy összefoglaló anyag a jogszabály alkalmazás eddigi tapasztalatairól, nehézségeiről az esetleges módosítási javaslatokkal együtt. Ezt megküldjük az érintett szakmai-politikai vezetőknek, kérve az intézkedésüket.

Hivatkozások:

- 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.)
- 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.)
- 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (Korm. rend.)

Az új földügyi szabályozással kapcsolatban felmerült kérdések, témakörönként:

1.) Adás-vételi, ill. bérleti szerződés: helyrajzi számonként kell kötni, ill. kifüggeszteni?

A magyarország.hu hirdetmények oldalán rengeteg olyan szerződés van, ahol több hrsz. is szerepel egy szerződésen / kifüggesztésen belül.

A Fftv. szerint:

„Több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.” illetve

„Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.”

Ezekben az esetekben a Fétv. szerint: az előhaszonbérletre, ill. elővásárlásra jogosult az adásvételi/ haszonbérleti szerződést csak teljes egészében fogadhatja el, vagyis elfogadó jognyilatkozatot csak a kifüggesztés egészére lehet tenni.

A jelenlegi szabályozás nem írja le egyértelműen, hogy ilyen esetekben tud-e érvényesülni az elővételi és előhaszonbérleti sorrendnél, ha valaki „részben” szomszédos területekkel rendelkezik. Pl. kifüggesztenek egy településhez tartozó 3 hrsz-ot eladásra, ilyenkor a helyben lakó szomszéd csak akkor nevezheti magát szomszédnak, ha mindhárom hrsz. esetében szomszéd, vagy akkor is, ha csak egyik területtel szomszéd.

2.) Állattartó telep üzemeltetése

Prioritást kap az elővásárlási sorrendnél:

Fftv. 18.§ (2):

*„...**az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása**”*

Prioritást kap az előhasznábérleti sorrendnél:

Fftv. 46.§ (3):

*„...**az a helyben lakó földműves,** vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhasznábérleti joga gyakorlását megelőzően **legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet,** és a hasznábérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása”*

A jelenlegi szabályozás szerint tehát földvásárlásnál elég állattartó telepet üzemeltetni a településen, hasznábérletnél viszont helyben lakónak is kell lenni.

Adott településre ha valaki bejelent egy állattartó telepet, pl. odaviszi a méheket, ezzel földvásárlásnál megelőzheti a helyi gazdákat.

A helyben lakás előírásának beépítését tartjuk szükségesnek az elővásárlási sorrendbe is!

3.) Állatlétszám számítás a gyakorlatban

A Fftv. szerint:

„Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.”

57/2014. (IV. 30.) VM rendelet (az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól) szerint:

Az elővásárlási, illetve előhasznábérleti jog gyakorlására vonatkozóan az ÁE megállapítása során az állattartó telep üzemeltetője elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző 1 éves időszak hatósági nyilvántartásban szereplő vagy helyszíni szemlével igazolt állatállománya éves átlagléttségének és az elővásárlási, illetve előhasznábérleti jog gyakorlásának időpontjában meglévő állatlétszámának számtani átlaga vehető figyelembe.

Továbbá, az előhasznábérleti/elővásárlási jog vonatkozásában az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítást biztosító területnek akkor tekinthető a megszerezni kívánt földterület, ha az előhasznábérleti/elővásárlási jog gyakorlását megelőző 1 éves időszakban és a jog gyakorlásának időpontjában egyaránt a szerzéssel érintett földterületre és a jogot gyakorló személy birtokában levő szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületre együttesen számított állatsűrűség legalább 0,5.

A gyakorlatban felmerülő kérdések:

- A Fftv. szerint elővételnél és előhasznábérletnél elegendő az állattartó telep üzemeltetésének és az állatlétszámnak az igazolása, a VM rendelet szerint a számított állatlétszám nagysága is számít.

A törvénybeli szabályozás alapján jelenleg ésszerűtlen előnyben részesülhet egy nagyobb terület eladás/bérlete esetén egy mindössze néhány állatot tartó földműves.

- Nem rögzíti a rendelet, hogy az elővásárlási, illetve előhasznábérleti jog gyakorlásának időpontjában meglévő állatlétszám pontosan hogy ellenőrizhető (ez több állatfaj esetén nincs naprakészen összhangban a hatósági nyilvántartással). Nincs továbbá tisztázva, hogy mely hatóság, milyen határidővel és milyen eljárási keretek között fogja lefolytatni a helyszíni szemlét.
- Pályakezddőknél a megelőző 1 év nem értelmezhető, csak a pályakezddést követő 1 éven belüli vállalás.
- A rendelet nem tartalmaz kikötés(ek)e)t, garanciá(ka)t arra, hogy az állatállománnyal rendelkező fenn is tartja az állatállományt hosszabb távon (tartási kötelezettség) és nem csak az elővásárlási, illetve előhasznábérleti jog gyakorlásának időpontjáig tartja meg.

4.) A földrajzi árujelzés, eredetmegjelölés, öko-gazdálkodás

Az elővételi és előhaszonbérleti sorrendnél (18.§ (2) és 46. § (3) bekezdések)

- a.) pontban szerepel az állattartó telep üzemeltetése,
- b.) pontban a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására.

Értelmező kérdések:

- A földrajzi árujelzés, eredetmegjelölés mit jelent pontosan, mik tartoznak ide?
- A szándék is elég, hogy a földműves ezzel akar foglalkozni?
Meddig kell termelni?
Az egész területen, vagy csak az új vétel/bérlés területén?

5.) Használati átengedés, alhaszonbérlet

A Fftv. szerint (13.§ (2) c. és 42. § (2) c. pontok):

Vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából megengedett a használati átengedés, ha: „*vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére*”

A vetőmagtermelésről szóló igazolást kiadó hatóság meghatározása nem szerepel a jogszabályban.

6.) Gazdaságátadás

A Fftv. szerint „a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló” adás-vétel esetén elővásárlási jog nem áll fenn, ill. ahhoz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges.

Továbbá, „a föld használati jogosultságának jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló” haszonbérlet esetén előhaszonbérleti jog nem áll fenn, ill. a földhasználati szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A fenti rendelkezések azért nem tudják segíteni érdemben a generációváltást szolgáló gazdaságátadást, mert ilyen támogatási jogcím jelenleg nem érhető el és nem is várható.

A 2007-2013 közötti időszakban a tervezett 4500 fővel szemben mindössze 130-an tudtak élni a gazdaságátadási támogatással a szigorú feltételek miatt. A jogcím meghirdetése az új Vidékfejlesztési Programban nem várható.

Emiatt tartjuk fontosnak, hogy a Fftv-ben olyan szabályozás legyen, ami a nem csak támogatással megvalósuló gazdaságátadást veszi figyelembe. Ehhez a feltételek részletezése szükséges (pl. 55 évet elérő gazdákra vonatkozhat csak, tágabb rokoni körnek is át lehet adni, pl. após-vőnek, ha az átvevő min. 5-10 évig vállalja a főállású gazdálkodást, stb...)

7.) Végzettségek

A fiatal gazdák induló támogatását szabályozó legutóbbi jogcímrendeletekben (34/2014. (IV. 4.) VM rendelet és 57/2012. (VI. 21.) VM rendelet) szereplő, „Mezőgazdasági termeléssel összefüggő szakképesítések” nincsenek összhangban az 504/2013. (XII.29.) Kormányrendeletben szereplő, a földműves regisztrációhoz elfogadott „Mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségek”-kel.

Így előfordul és a jövőben is előfordulhat olyan eset, hogy valaki fiatal gazda pályázatot nyer, de a vállalt kötelezettségeinek nem tud eleget tenni (földet vásárolni, bérelni), mert földművesként az el nem ismert végzettsége miatt nem tud regisztrálni.

Ilyen **pl. az agrármenedzser főiskolai szintű szak**, vagy az állattartó-telepi gépész, stb...

A 187/2014. (VII. 25.) Korm. rendelettel az eredeti lista kiegészítésre került, de még így sem fedti teljesen a fiatal gazda jogcímrendeletekben elfogadott végzettségeket.

Szükségesnek tartjuk a Kormányrendelet összhangba hozását a fiatal gazda támogatási jogcímrendeletekben szereplő, elismert végzettségekkel.

Budapest, 2014. szeptember 2.

Fiatal Gazdák Magyarországi Szövetsége