



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Szent István Campus
Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet

Czifra-Rácz Gabriella Viktória

A FÖLDHASZNÁLATI BEJELENTÉS
EGYES GYAKORLATI PROBLÉMÁI

2023.

Dolgozatomban a földhasználat bejelentésének egyes gyakorlati problémáit ismertetem. Azért választottam ezt a témát, mert a munkám során több olyan nehézséget is tapasztalok, amelyek akadályozzák a bejelentések gördülékeny menetét. Ilyen például a csatolandó térképpel kapcsolatos szabályozás, a hiánypótlás lehetőségeinek szűkösége, és az elektronikus ügyintézési lehetőség hiánya. A földhivataloktól nem vagy ritkán kapunk tájékoztatást a jogszabályi elvárásokról, így gyakori a kérelmek elutasítása.

A szakirodalmi áttekintésemet két részre osztottam, mert külön kell kezelni a mai Földforgalmi törvényt megalapozó történelmi tényeket és a hatályos jogszabályi hátteret.

Az 1945. évi földreform során részletes adatbázis jött létre az ország mezőgazdasági kapacitásáról, beleértve a termőterületeket is. A földesúri rendszer felszámolása során egy részletes adatbázis is létre jött, amely megalapozta a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatbázist. A földreform lehetővé tette, hogy felmérjük a mezőgazdasági kapacitásainkat, de a rendszerváltás utáni kárpótlási eljárás, ami még napjainkban is zajlik, egy olyan földelosztást hozott létre, amihez mind gazdálkodóként, mind földtulajdonosként alkalmazkodnunk kell.

A földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás a földhivatalok járási szintjén zajlik. Itt működik a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint jóváhagyó hatóság és a bejegyzést végrehajtó földhasználati osztály.

A termőföld egy korlátozott számban rendelkezésünkre álló erőforrás, melynek piaci forgalma szabályozásra szorul. Jogszabályi áttekintésemet néhány fogalom magyarázattal kezdtem. Bemutattam az egyes használati típusokat, majd az ezek nyilvántartásba vételéhez szükséges dokumentumokat részleteztem. A jóváhagyási eljárás ismertetése közben kitértem az előhasznábérleti jog fogalmára és alkalmazására is. Végül a földhasználati bejelentés részleteivel zártam le a fejezetet, kitérve arra is, hogy milyen hibákat kell elkerülnünk a bejegyzés sikeressége érdekében.

A külföldi eljárási gyakorlatok és a szerződésekkel szemben támasztott követelmények felvázolásával szeretném megerősíteni a probléma felvetéseimet. A külföldi gyakorlat elemzése során azokra a részletekre helyeztem a hangsúlyt, amit nálunk akadálnak látok. Az angolai, a franciaországi és a németországi eljárások menetét írom le. Azért ezeket az országokat választottam, mert nagy mezőgazdasági területtel rendelkeznek és Európában találhatóak, így a környezeti szempontok hasonlóak.

Az, hogy nincs egységes állásfoglalás a jogszabályok értelmezésében, csökkenti a hivatalok tájékoztatási színvonalát. Ebből adódóan nagy számban kerülnek benyújtásra hibás beadványok, amik túlterhelik a rendszert. A hiánypótlás lehet az egyik módja, hogy elkerüljük a többszöri benyújtást, de erre a jogszabály kevés lehetőséget ad. Az közös tulajdon bejegyzésénél nehézséget okoz a megfelelő térképi kimutatás elkészítése. Az a tény, hogy nincs megfelelő lehetőség a szerződés ideje alatt emelni a bérleti díjon arra készteti a használatba adókat, hogy kevesebb időre kössenek szerződést. Ez viszont csökkenti a termelési biztonságot.

A kérdőíveket készítettem, az elsőben mértem fel az általános tapasztalatokat a magyar eljárásról, és a véleményeket a külföldi szabályozásról. Majd a második kérdőívben az általam akadályozó tényezőnek gondolt problémák és az elsőben a válaszadók által megfogalmazott problémák tekintetében kérdeztem meg, hogy szükségesnek tartják-e az adott jogszabályi elvárást.

Megoldási javaslatokat azokra a nehézségekre tettem, amelyek a vélemények alapján a többség számára is akadályozó tényezőként jelentek meg. Ilyen az alacsony tájékoztatási színvonal, és a törvény azon szabályozásai, amelyekkel hiánypótlás nélkül el kell utasítani a kérelmet, valamint az elektronikus ügyintézési lehetőség. Kitérek a térképi elvárásokra és arra, hogy szerződésmódosítás esetén csak csökkenteni lehet a bérleti díjon.