

TÁJÉKOZTATÓ A FÖLDHASZNÁLATI NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSSAL KAPCSOLATBAN ÚJ ÜGYFELEINK RÉSZÉRE

1. Az irányadó jogszabályi rendelkezések

- a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény
- a földhasználati nyilvántartási nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII.23.) Kormányrendelet

A jogszabályok teljes szövege elérhető a www.foldhivatal.hu oldalon, a Jogszabályok menüpont alatt.

2. Kire vonatkozik a bejelentési kötelezettség?

Mindenkinek bejelentést kell tennie, aki tulajdonosként, hasznélvezőként, bérlőként vagy bármely más jogcímen termőföldet használ, azaz a földhasználónak. Ennek értelmében:

- ha a tulajdonos maga használja az ingatlant**, akkor a bejelentést neki kell megtennie (függetlenül attól, hogy a tulajdonjoga a tulajdoni lapon már be van jegyezve);
- ha az ingatlan van hasznélvezője** (vagy özvegyi jog áll fenn), akkor elsődlegesen a hasznélvezeti jog jogosultja használhatja az ingatlant, tehát az ő kötelezettsége a bejelentés;
- ha a földrészlet más személy használatába van adva** (haszonbérlet, haszonkölcsön, szívességi használat, stb. jogcímen), akkor a bejelentés a használó feladata és ebben az esetben a tulajdonosnak nincs teendője a földhivatal irányába.

3. Mi minősül termőföldnek?

A bejelentési kötelezettség szempontjából, termőföld az, amit az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas, fásított terület vagy halastó művelési ágban tartanak nyilván, vagyis a tulajdoni lap I. részén ilyen megnevezés szerepel. A bejelentési kötelezettség akkor is fennáll, ha egy ingatlan csak egy része van termőföldként nyilvántartva.

A hírekben gyakran elhangzott „zártkert” kifejezés egy ún. fekvéstípus, amiből háromféle szerepel a tulajdoni lapokon az ingatlan helyrajzi száma előtt: belterület, külterület vagy zártkert. Tipikusan zártkertnek minősülő területek a városok külterületén kialakított hétvégi házas parcellák. A zártkerti ingatlanok közül is csak azokra vonatkozik a bejelentési kötelezettség, amelyeket a felsorolt művelési ágak valamelyikében tartanak – részben vagy egészben – nyilván. A zártkerti fekvésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokra speciális szabályok vonatkoznak, az ezzel kapcsolatos tudnivalókat a 7. pont tartalmazza!

Nem vonatkozik a bejelentési kötelezettség olyan ingatlanra, amelynél a tulajdoni lapon a megnevezés előtt a „kivett” kifejezés (pl. lakóház (üdülőépület), udvar vagy beépítetlen terület) szerepel, függetlenül attól, hogy a területen a természetben pl. kiskerti termelést folytatnak!

4. Hogyan kell a bejelentést teljesíteni?

A bejelentést a „Földhasználati bejelentési adatlap” elnevezésű (4 oldalas) nyomtatványon kell megtenni. A nyomtatvány bármely földhivatalban beszerezhető, vagy letölthető www.foldhivatal.hu oldalról, a Nyomtatványok menüpont alatt. A nyomtatvány akár géppel, akár kézzel kitölthető, de az aláírásoknak eredeti formában kell rajta szerepelni.

A nyomtatványhoz csatolni kell minden esetben a személyazonosító igazolvány (vagy útlevél) és a lakcímkártya fénymásolatát.

A tulajdonjogot, hasznélvezeti jogot nem kell külön dokumentummal igazolni.

A bejelentés befizetési kötelezettséggel nem jár!

A bejelentés postán beküldhető (ez esetben a későbbi igazolhatóság érdekében célszerű tértivevénnyel feladni!), vagy személyesen benyújtható a földhivatalok ügyfélszolgálatain.

5. Hogyan kell kitölteni a nyomtatványt?

Ez számos körülménytől függ, a következőkben a **leggyakrabban előforduló eseteket** részletezzük. Amennyiben kettőnél több ingatlan használatát kellene egy személynek bejelenteni, akkor az 1-2. oldalból több is csatolható. **Zártkerti ingatlanok esetén kérem, olvassa el a 7. pontban foglaltakat is!**

- a. **Ha egy tulajdonosa van az ingatlannak és maga használja**, akkor a nyomtatványnak csak az 1. és 4. oldalát kell kitölteni. Az 1. oldalon fel kell tüntetni a személyes adatokat, az ingatlan adatait és a használat jogcíme sorba a „tulajdon” kifejezést kell beírni. Be kell jelölni, hogy a teljes földrészletet használja és be kell írni a használat kezdetét (ami alapvetően a tulajdonszerzés időpontjával esik egybe). A 4. oldalon nyilatkozni kell arról, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek.
- b. **Ha az ingatlannak több tulajdonosa van, akik közeli hozzátartozók** (házastársak, bejegyzett élettársak, testvérek, egyenesági rokonok, úgy mint szülő-gyerek, nagyszülő-unoka) **és közösen használják a teljes ingatlant** (tehát nincs természetben megosztva a használat), akkor célszerű a bejelentést egy tulajdonosnak magára vállalnia. Ebben az esetben a nyomtatvány 1. oldalán, földhasználóként az ő adatait kell szerepeltetni, ki kell tölteni az ingatlan adatait és használat jogcímeként „tulajdon és szívésségi földhasználat” megjelölést kell feltüntetni. A többi tulajdonos adatait a nyomtatvány 3. oldalán a használatba adó pontnál kell szerepeltetni (ha több tulajdonos van, akkor ebből az oldalból több is csatolható), és itt kell minden tulajdonosnak és a földhasználónak is aláírnia. A földhasználó ezen kívül a 4. oldalon nyilatkozik arról, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek.
- c. **Ha az ingatlannak több tulajdonosa van, akik nem közeli hozzátartozók és közösen használják a teljes ingatlant** (tehát nincs természetben megosztva a használat), akkor célszerű a bejelentést egy tulajdonosnak magára vállalnia. Ebben az esetben a nyomtatvány 1. oldalán, földhasználóként az ő adatait kell szerepeltetni, ki kell tölteni az ingatlan adatait és használat jogcímeként „tulajdon és haszonkölcsön” megjelölést kell feltüntetni. A többi tulajdonos adatait a nyomtatvány 3. oldalán a használatba adó pontnál kell szerepeltetni (ha több tulajdonos van, akkor ebből az oldalból több is csatolható), és itt kell minden tulajdonosnak és a földhasználónak is aláírnia. A földhasználó ezen kívül a 4. oldalon nyilatkozik arról, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek.
- d. **Ha az ingatlant a tulajdonos(ok)on kívüli harmadik személy használja**, akár ingyenesen, akár fizetés ellenében, akkor a bejelentést a tényleges használónak kell megtennie. Ezekben az esetekben általában szerződés alapján folyik a használat, és legtöbbször már meg is történt korábban a bejelentés. A tulajdonosnak, ilyenkor csak a bejelentő lap, illetve a szerződés aláírása a feladata.
- e. **Ha az ingatlannak több tulajdonosa van és az ingatlant természetben egymás között felosztva használják**, akkor a 6. pontban írtak szerint kell eljárni.

6. Természetben megosztva használt ingatlanok

Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetében minden tulajdonostárs használhatja a saját tulajdoni hányadát, illetve szabadon rendelkezhet vele, vagyis akár más használatába is adhatja. Az osztatlan közös tulajdon jellemzője, hogy a tulajdoni hányad nem határozza meg, hogyan az ingatlan mely részét, ki jogosult használni. Erről a tulajdonostársaknak meg kell állapodniuk. A termőföldről szóló törvény (ld. 1. pont) részletezi ennek a megállapodásnak a szabályait. Ez az ún. használati megállapodás.

A használati megállapodást egy okiratba kell foglalni, amit valamennyi tulajdonosnak alá kell írni, és kell hozzá készíttetni egy használati megosztási vázrajzot (ehhez földmérő vállalkozó közreműködése szükséges), mely térképen pontosan ábrázolja, hogy melyik tulajdonos az ingatlan mely részét jogosult használni.

Sajnos előfordulnak olyan esetek, amikor egy ingatlannak nagyon nagy számú tulajdonosa van, vagy a tulajdonosok nem ismerik egymást, esetleg a tulajdonosok egy része nem elérhető (pl. nem található meg a bejelentett címén, külföldön él, már elhunyt, stb.). A megállapodást ezekben az esetekben is létre kell hozni, de a törvény könnyítő szabályokat állapít meg.

A megállapodás létrehozásának a törvény által leírt folyamata röviden a következő:

- Az ismert, megtalálható és a megállapodás létrehozására hajlandó tulajdonosoknak készíteniük kell egy tervezetet, melyben az ingatlant teljes területét felosztják (azoknak a részét is, akik nem elérhetők, vagy nem mutatnak érdeklődést a megállapodásban való közreműködésre!).
- A tervezetet meg kell kísérelni eljuttatni minden tulajdonosnak, alapvetően úgy, hogy postán megküldik a tulajdonos ingatlan-nyilvántartásban szereplő címére, tértivevényes levélként, hogy a megküldés igazolható legyen.
- A megküldött megállapodás elfogadására 30 nap áll a tulajdonos rendelkezésére.
- Nem kell megküldeni a tervezetet annak, akinek az ingatlan-nyilvántartásban nincs ismert címe, vagy tudottan elhunyt.
- Nem kell aláírnia a megállapodást annak, akiknek a részére a tervezet megküldése nem sikerült, mert a levél „nem kereste”, „elköltözött”, stb. jelzéssel érkezett vissza, vagy megtagadta a levél átvételét, továbbá azoknak sem, aki a levelet átvette, de a megadott 30 napon belül nem nyilatkozott semmit.
- Mivel a megállapodás minden tulajdonostársra, azaz ezen utóbbi személyekre is kiterjed, a megállapodásban az ilyen személy tulajdoni hányadának megfelelő részt is el kell határolni és jelezni kell azt is, hogy miért nem sikerült őt bevonni a megállapodásba.
- Akik egyetértenek a megállapodásban és elérhetők, azoknak a megállapodást és a használati megosztási vázrajzot is alá kell írniuk.

A bejelentéshez ilyen esetekben a földhasználati bejelentési adatlapon túl a használati megállapodást, a használati megosztási vázrajzot, és a tervezet kézbesítését igazoló tértivevényeket is csatolni kell.

A használati megállapodás létrehozásának felelőssége elsősorban azt a tulajdonostársat terheli, akinek a legnagyobb tulajdoni hányada van az ingatlanban, illetve annak áll elsősorban érdekében, aki az ingatlanban saját tulajdoni hányadát ténylegesen használni kívánja.

Ha a tulajdonosok nem tudnak megállapodni a használati megosztásban, akkor a helyben lakó és a földet használni kívánó tulajdonostárs(ak) dönt(enek) a használatról és ez mindenkit kötelez, de a döntés bíróságon megtámadható.

7. Zártkerti ingatlanokra vonatkozó speciális szabályok

A zártkertinek minősülő, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetében a 6. pontban részletezett, használati megállapodásra előírt szabályokat nem kell alkalmazni.

A bejelentést minden esetben a „Földhasználati bejelentési adatlap” elnevezésű nyomtatványon kell megtenni (ld. 4. pont).

a. Ha a tulajdonosok a teljes ingatlant közösen használják (vagyis a használat nincs természetben megosztva), a bejelentést – választásuktól függően – többféle módon is megtehetik:

- A földhasználat bejelentését az egyik tulajdonos magára vállalhatja, ebben az esetben a bejelentő lapot az 5. b. vagy c. pontok szerint kell kitölteni.
- Valamennyi tulajdonos bejelentheti magát önálló földhasználóként. Ebben az esetben minden tulajdonosnak önálló nyomtatványt kell kitölteni. Az 1. oldalon fel kell tüntetni a személyes adatokat, az ingatlan adatait és a használat jogcíme sorba a „tulajdon” kifejezést kell beírni. Be kell jelölni, hogy nem a teljes földrészletet használja és vázlatot nem mellékel, a használt terület nagyságához pedig a tulajdoni hányadnak megfelelő területet kell beírni. Ki kell még tölteni a használat kezdetét (ami alapvetően a tulajdonszerzés időpontjával esik egybe). A 4. oldalon pedig nyilatkozni kell arról, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. (Ez a megoldás akkor célszerűbb, ha az ingatlant természetben felosztva használják, vagy a tulajdonosok nem ismerik egymást, vagy nem állnak egymással szoros kapcsolatban.)

b. Ha tulajdonosok az ingatlan természetben megosztva használják, akkor valamennyi tulajdonosnak külön önálló földhasználóként kell bejelentenie magát. Ebben az esetben minden tulajdonosnak önálló nyomtatványt kell kitölteni. Az 1. oldalon fel kell tüntetni a személyes adatokat, az ingatlan adatait és a használat jogcíme sorba a „tulajdon” kifejezést kell beírni. Be kell jelölni, hogy nem a teljes földrészletet használja és vázlatot mellékel, a használt terület

nagyságához a tulajdoni hányadnak megfelelő területet kell beírni, és a ténylegesen használt területet ábrázolni kell egy – a földhivataltól beszerzett - térképvázlaton. Ki kell még tölteni a használat kezdetét (ami alapvetően a tulajdonszerzés időpontjával esik egybe). A 4. oldalon pedig nyilatkozni kell arról, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek.

- c. **Ha az ingatlant a tulajdonos(ok)on kívüli harmadik személy használja**, akár ingyenesen, akár fizetés ellenében, akkor a bejelentést a tényleges használónak kell megtennie. Ezekben az esetekben általában szerződés alapján folyik a használat, és legtöbbször már meg is történt korábban a bejelentés. A tulajdonosnak, ilyenkor csak a bejelentő lap, illetve a szerződés aláírása a feladata.

8. Mi a bejelentés határideje és van-e a mulasztásnak jogkövetkezménye?

A bejelentések benyújtási határideje 2013. április 30. azon ügyfelek részére, akik már 2013. január 1. előtt is használták az adott ingatlant. Aki az idei évben szerez termőföldet vagy vesz használatba termőföld ingatlant, annak a bejelentést a használat megkezdésétől számított 30 napon belül kell megtennie.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az eljárás – jogszabály-módosítás következtében - díjmentessé vált, de a bejelentés elmulasztása miatti pénzbüntetést (mely az ingatlan aranykorona értékének ezerszerese, de legalább 10.000,- Ft) **továbbra is ki kell szabnia a földhivatalnak.**

Amennyiben a bejelentéssel kapcsolatban további kérdése, problémája van, forduljon bizalommal munkatársainkhoz!

Győr, 2013. március 5.

Bakody Attila s.k.
hivatalvezető