

Jogszabályi változások ügyvédi szemmel

Dr. Császár-Kardos Cintia

Ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász

cintiakardos@gmail.com

2024.December 11.

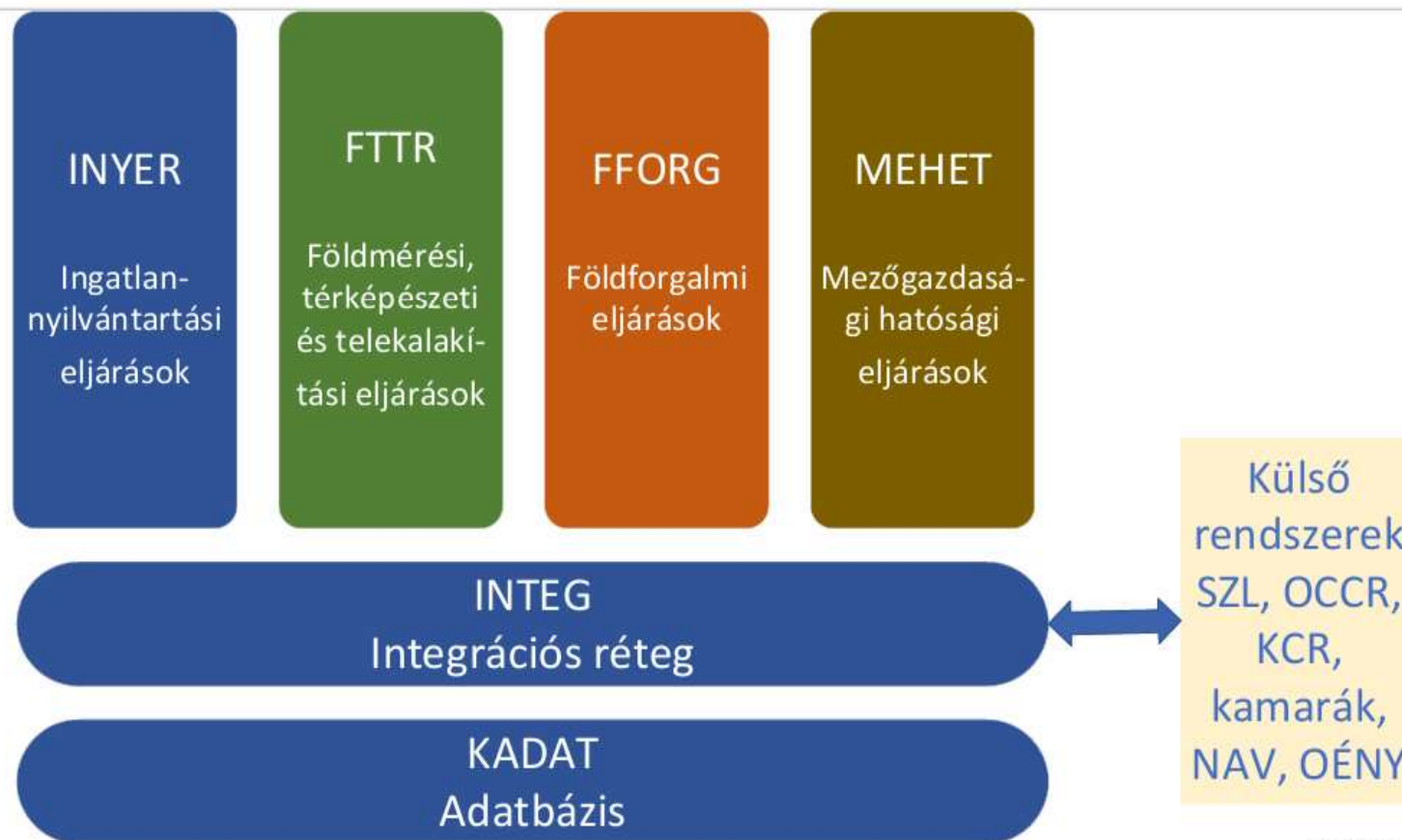
Mi az E-ING?

- ▶ Az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes mértékben elektronikusan és egységes rendszerben fog működni E-ING néven. Az E-ING-gel egy adatfeldolgozásra, adatkeresésre alkalmas intelligens adatbázis jön létre, amely összekapcsolja az elektronikus nyilvántartásokat, biztosítja az adatok naprakészségét és a bejegyzések időszerűségét.
- ▶ Az E- ING részét képezi a földforgalmi eljárások, mezőgazdasági hatósági eljárások
- ▶ ÜGYFÉLKAPU +, DÁP

E-ING- Vonatkozó Jogszabályok 2025.január 15-től

- ▶ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inytv.)
- ▶ ▪ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (új Inytv. Vhr.)
- ▶ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlannyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. Törvény (Átmeneti törvény)
- ▶ 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet (Díjrend.)
- ▶ Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.)

E-ING rendszer elemei



Mikortól? Mely szabályok alkalmazhatóak?

2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban kell alkalmazni az új Inyvt-t


Időpontok jelentősége - FÖLDFORGALOM TERÜLETÉN ELTÉRNEK

AZ ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS BEVEZETÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁTMENETI SZABÁLYOK

1. Ha a hatósági jóváhagyás iránti eljárás 2025. január 15-e előtt megindult.
2. Ha az adásvételi szerződés közzététele a hatósági jóváhagyás iránti eljárás megindítása előtt történt, és ez a közzététel szintén 2025. január 15-e előtt történt.

Bejegyzés feltételei - Az ilyen szerződések bejegyzés alapjául szolgálnak

1. A szerződés közokiratba foglalt, vagy ügyvéd/kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett.
2. Ki járhat el majd az E-ING során: Üttv. 183/A. § → 4 konjunktív feltétel (EING eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az átmeneti időszakban eljárhat, ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.)
3. A szerződés megfelel a jogszabályban előírt biztonsági kellékeknek.
4. Az eredeti példányon szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.



Eljárási formák az átmeneti (és az utáni időkben)

- ▶ Teljesen papír alapú eljárás

az átmeneti időszakban - Átmeneti tv. 3/A. § (2) és (3) bekezdés

földüggyekben - Átmeneti tv. 3. §

hitelintézetek - Átmeneti tv. 3/B. §

- ▶ Hibrid - meghatalmazás a rendszerben, papíron aláírva, visszaszkennelve E-ING eljárási jogosultságú ügyvéd, elektronikus aláírással NEM rendelkező magánszemély vagy bármilyen NEM magánszemély ügyfelek

- ▶ E-ING - meghatalmazás a rendszerben elektronikusan aláírva

E-ING eljárási jogosultságú ügyvéd, elektronikus aláírással rendelkező magánszemély ügyfelek

Függőben tartás helyett vételi jog

- ▶ **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**
- ▶ Az e-ingatlan-nyilvántartás bevezetését követően megszűnik a tulajdonjog bejegyzés függőben tartása és a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyezhetősége. Helyette bevezetésre kerül az ún. tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, amely jog az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára bejegyzésre kerül.
- ▶ A kérelem széljegyzésétől számított hat hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával (ezen időpontig, illetve a bejegyzési kérelem benyújtásáig az eljárás felfüggesztésre kerül).
- ▶ A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyezhető határozott, vagy határozatlan időre, ez utóbbi esetben a földhivatal 5 év után törli azt az ingatlan-nyilvántartásból. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

- ▶ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény - 8.§ változás - elektronikus regisztráció váltja fel a biztonsági okmányt, azaz a zöld papírt - E-ING rendszerben - megfelelő azonosító mellett egy beazonosítható kódszám megkülönböztetés - kivitelezés - külön rendeletben várható - csatolni kell Fétv .17 § (1) szerint a szerződéshez
- ▶ Egyes agrártárgyú törvények módosításáról : - ((3) A szerződés elektronikus regisztrációja hiányában az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottnak kell lennie.)
- ▶ A hatóságok közötti kommunikációt így a jegyző, mezőgazdasági igazgatási szerv, NAK között elektronikus útrögzítésre került a jogszabályban
- ▶ Fétv. -(szerződés másolata) költséghatékony, gyorsabb szabályozás
- ▶ Várható módosítások :
- ▶ ▪ T/9715, Földforgtv., Inyvtvhr.

Földforgalmi törvény 2025.január 15-től



Gyakorlati Tapasztalatok Okiratszerkesztő Ügyvédek a 2024-es év változásait követően

- ▶ **Földforgalmi tv. 15/A. § (1)** Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. -szerződésekben fel kell t.
- ▶ **„21/A. § (1)** Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. -
EGYSEGES FELTÉTELEK

- ▶ Megfelelő nyilatkozatok hiánya pl.: A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is
- ▶ Nem megfelelő elővásárlási /előhaszonbérleti jogcím- földműves státusz, lakóhely kérdés, szomszédos föld

Az agráriumot érintő további
jogszabályváltozások 2025.
januárjától

Termékpiaci Törvény

- ▶ A 2024. évi tavaszi agrársaláta törvény módosította a 2015. évi XCVII. törvényt (Termékpiaci törvény), bevezetve a **mezőgazdasági termeltetői szerződést**, amely 2025. január 1-jétől köthető.
- ▶ A Termékpiaci törvény rendelkezései a mezőgazdasági és élelmiszerpiaci termékek forgalmazásával kapcsolatos szerződéseket szabályozzák. Eddig is szabályozásra kerültek

Betakarítás előtti szerződések:

1. A mezőgazdasági termelő még a betakarítás előtt köthet szerződést az általa megtermelt termény értékesítésére.
2. A szerződésnek tartalmaznia kell a megtermelt termény mennyiségére, minőségére, valamint a betakarítási feltételekre vonatkozó részleteket.

Kötelezően írásba foglalt szerződések:

1. Bizonyos termékek esetében, mint például a nyerstej vagy a gyorsan romló termékek, kötelező a szerződés írásba foglalása. Az írásos szerződés biztosítja a felek jogainak és kötelezettségeinek egyértelmű rögzítését.

Friss és gyorsan romló termékek szerződése:

1. Az ilyen termékekre vonatkozó szerződésekben meg kell határozni a minőségmegőrzési időt és az átvételi feltételeket.

Termeltetési szerződések:

- ▶ Egy önkéntesen választható, kétoldalú kötelezettségvállalást jelent. A szerződés a termelő és a termeltető között jön létre, és a termeltető olyan vállalkozás lehet, amely élelmiszer- vagy mezőgazdasági termékekkel, illetve nyersanyagokkal foglalkozik.
- ▶ A termeltetői szerződés célja a felek tevékenységeinek összehangolása, amelyben az ár megfizetése mellett egyéb kötelezettségek is szerepelnek, például termelésirányítás, termelésszervezés vagy előfinanszírozás. A szerződés nem minősül termeltetői szerződésnek, ha csak az ár megfizetése szerepel benne, háttérmegállapodásokat nem lehet kötni.
- ▶ Ezek a szerződések a termelő és a termeltető közötti hosszabb távú együttműködést rögzítik, beleértve a termeléshez szükséges inputanyagok és szolgáltatások biztosítását, valamint a termény vagy termék átvételét. A termeltetői szerződés a termelő (vagy termelők csoportja) és egy vagy több termeltető között köthető. A jogszabály szerint a termeltető olyan vállalkozás, amely élelmiszer-, ital- vagy dohánytermékek gyártásával, mezőgazdasági termékek, nyersanyagok, élőállatok, valamint élelmiszerek és italok nagykereskedelmével foglalkozik.



- ▶ A törvény egy külön altípust is meghatároz, amely az állattenyésztés területére vonatkozik.
- ▶ Mintaszerződések -(NAK kezdeményezésére)
- ▶ Kockázatmegosztási szabályok érvényesülése : A jogalkotó a törvényben világosan kifejezi állásfoglalását a kockázatmegosztás kérdésében, amelyet nem kíván kizárólag a piaci értékítéletre bízni. A törvény célja, hogy elősegítse a kockázat csökkentését a szerződés kötelező tartalmi elemeinek meghatározásával és a felek közötti kötelező együttműködésre vonatkozó szabályozás kidolgozásával. A szerződésben rögzíteni lehet a felek közötti együttműködési rendet, különösen akkor, amikor a termés nem a várak szerint alakul
- ▶ További részletek - NAK kiadvány



Köszönöm a figyelmet!

Dr. Császár-Kardos Cintia

Ügyvéd

0630/571-1163

cintiakardos@gmail.com