

Földhasználati szerződések módosítása az erdőtelepítés megvalósítását követően



Miérték és
hogyanok

Magánerdőkért Egyesület
MERD
2016.07.21.

Pályázók köre

A VP5-8.1.1-16 kódszámú, Erdősítés támogatása című pályázati felhívás 2016.06.03-ai kiírása szerint a **jogszerű földhasználók és ezek társulásai** kérhetnek támogatást mezőgazdasági illetve nem mezőgazdasági területeken erdőtelepítés támogatására.

Amennyiben az erdőtelepítés nem saját tulajdonú vagy más személy jogával terhelt ingatlanon valósul meg, a támogatási kérelemhez mellékelni kell azt a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba fogalt dokumentumot, amely igazolja, hogy a támogatást igénylő jogosult a telepítést megvalósítani, és a földterületet a teljes fenntartási időszak végéig használni, pl.: meglévő földhasználati szerződés és az Erdőtörvény szerinti nyilatkozatok.

Miért lehet szükség meglévő, érvényes, hatályos és bejegyzett földhasználati módosítására vagy új szerződésre?

A meglévő földhasználati szerződés:

- a korábbi művelési ág sajátosságaihoz igazodik, melyek az erdőtelepítéssel módosításra szorul pl.: éves haszonbérleti díj;
- Időtartama nem fedti a kiírás szerinti fenntartási időszakot;
- Használati megosztás, részterületet érintő erdőtelepítés, amely kihatással van a többi tulajdonosra és a fennmaradó más mg. művelési ágú területre a földrészleten;
- A jogcím nem alkalmas erdőgazdálkodó bejegyzéséhez pl.: részesművelés.

A szerződés módosítása vagy kiegészítése?

Kiegészítés: amennyiben a felek közös megegyezéssel olyan szerződési feltételben állapodnak meg, amelyről korábban nem rendelkeztek, és **a szerződés többi részét változatlan formában kívánják fenntartani**. Pl.: pályázati kiírás szerinti nyilatkozat, Erdőtörvény szerinti nyilatkozat, művelési ág váltáshoz való hozzájárulás.

Módosítás: amennyiben nemcsak hozzátenni kívánnak a korábban kötött szerződéshez, hanem annak lényegi elemeit (időtartam, ellenérték) az új körülményekhez igazítják, de a szerződésnek vannak olyan részei, melyet változatlanul fenntartanak.

Lehet új szerződést kötni módosítás helyett?

Lehet, de nem biztos, hogy érdemes. Attól függ, hogy milyen jogcímen volt földhasználó eddig és milyen jogcímen szeretne erdőgazdálkodó lenni. Ha új földhasználati szerződést kötünk az előző megszüntetéséről gondoskodni kell, az új szerződésre pedig a jelenlegi törvényi szabályokat kell betartani.

Pl. szívésségi földhasználó volt, és most erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést szeretne kötni, akkor megteheti, hogy felbontják a szántóra kötöttet és egy teljesen új, közeli hozzátartozók közötti, erdőgazdálkodási haszonbérletit kötnek, mivel ezt sem hirdeteményezni, sem hatósági jóváhagyatni nem kell.

Lehet új szerződést kötni módosítás helyett?

Ha viszont haszonbérleti szerződése volt, és azt megszüntetve egy erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést szeretne kötni egy közös tulajdonra, teszik mindezt az erdőtelepítés megvalósítása után az erdőgazdálkodó nyilvántartásba vétele előtt, azt hirdetményezni kell és hatósági jóváhagyása szükséges. Ha ezt még a művelési ág váltás előtt teszik meg, akkor még az eredeti művelési ágra vonatkozó előhaszonbérleti jogra vonatkozó szabályok érvényesek.

Tulajdonosi használati megosztás alapján részterületen történő erdőtelepítésnél az egyhangú döntés elmaradása miatt sem biztos, hogy érdemes új szerződéskötési procedúrát indítani, bár a módosításhoz is egyhangúság szükséges.

PTK szabályozás

6:191. § „[A szerződés felek általi módosítása]

(1) A felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.”

Gyakorlatilag szívésségi földhasználati szerződésről válthatunk közeli hozzátartozók közötti erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésre, haszonbérleti szerződésről – erdőgazdálkodási haszonbérletire - ezt amennyiben a haszonbérleti díj fizetését fahasználat időpontjához szeretnénk kötni meg is kell tenni.

A módosítás szabályai

A szerződés kiegészítésére és módosítására a létrehozásának szabályai irányadóak:

Írásba kell foglalni;

Közokiratnak vagy teljes bizonyító erejű magánokiratnak (ügyvédi ellenjegyzés vagy két tanú) kell lennie;

Címében meg kell nevezni, hogy ez szerződés módosítás, illetve a módosítás sorszámát;

A feleket és azok kötelező adatait, a módosítandó részeket tartalmazni kell és azt is, hogy a szerződés többi részét változatlanul fenntartják;

Amennyiben a szerződés időtartamát meghosszabbítják vagy a a hasznobérleti díjat csökkentik akkor a szerződés módosítása hatósági jóváhagyás köteles.

A módosítás szabályai

Külön okiratba foglalható vagy az eredetivel egységes szerkezetbe szerkeszthető.

Amennyiben a szerződés időtartamát meghosszabbítják vagy ha a haszonbérleti díjat csökkentik akkor a szerződés módosítása hatósági jóváhagyás köteles.

Ha a kötelezettségvállalás jogcímét is módosítjuk, akkor arról kifejezetten és egyértelműen rendelkezni kell. Ha a haszonbérlet időtartamát vagy a haszonbér fizetés időszakát az Erdőtörvény szerint állapítjuk meg a módosításban, akkor mindenképpen jogcímet – erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésre kell módosítani.

A módosítás szabályai

Az eredeti alapszerződésnek rendelkezésre kell állnia, a módosítás az alapszerződés nélkül nem érvényes, hiszen nincs mihez viszonyítani a módosítást.

Erdőgazdálkodó bejegyzésének alapjául szolgáló okiratoknak – mind az eredetinek, mind a módosításnak meg kell felelnie az Erdőtörvényben előírt alaki és formai követelményeknek, így az eredeti szerződést is ellenőrizni kell ezen szempontok alapján (pl.külföldön kiállított okirat, tanúk és felek kézjegye minden lapon).

Az erdészeti hatóság minden esetben vizsgálni fogja az eredeti szerződést és annak módosítását is, így azzal előre tisztában kell lenni, hogy az eredeti szerződés megfelelne-e az erdőgazdálkodó bejegyzési feltételeknek.

Haszonbérleti szerződés módosításának hatósági jóváhagyása

Földforgalmi törvény 58§

- **Milyen esetekben** kötelező jóváhagyatni? A haszonbérleti szerződés módosítása esetén hatósági jóváhagyás szükséges, **ha a módosítással a szerződés időtartama kerül meghosszabbításra, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul.** A szerződés meghosszabbított időtartama nem lépheti túl a törvényi időszakot: min.1 év-max 20év, erdőnek minősülő föld: termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig szólhat. Kérdés, hogy mikortól tekinthető erdőnek.
- **Ki és meddig** adja be? A haszonbérleti szerződésnek a fent meghatározott tartalmú módosításáról szóló szerződést, vagy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt haszonbérleti szerződést **annak aláírásától számított 8 napon belül** – a haszonbérelőnek kell a Járási Földhivatal részére megküldeni jóváhagyás céljából.

Haszonbérleti szerződés módosításának hatósági jóváhagyása Földforgalmi törvény 58§

- A földhivatal a módosított szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról – a módosított szerződés beérkezésétől számított – 30 napon belül határoz.
- Ha határidőn belül nem dönt, illetve a határidő meghosszabbításáról a szerződő feleket nem értesíti, módosított szerződés jóváhagyását a a határidő lejártát követő napon jóváhagyottnak kell tekinteni. Ez esetben **a haszonbérelő kérelmére a módosított szerződést a Földhivatal záradékkal köteles ellátni.**

Haszonbérleti szerződés módosításának hatósági jóváhagyása

Földforgalmi törvény 58§

- **Ha** a Fölhivatal határidőn belül **megtagadja** a módosított szerződés jóváhagyását, az erről szóló döntésében rendelkezik arról, hogy a feleknek a módosított szerződés jóváhagyása érdekében mely határnapi, milyen rendelkezéseket, mely jogszabályi előírás alapján kell megváltoztatniuk. Az e bekezdés szerinti döntésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy a határidő eredménytelen lejárta esetén a haszonbérleti szerződés a szerződő felek között létrejött eredeti szerződés szerinti tartalommal marad fenn

NEM hatósági jóváhagyás köteles szerződés módosítás

Amennyiben nem haszonbérleti szerződést módosítunk

Amennyiben haszonbérleti szerződés módosítása esetén sem a határidőt nem hosszabbítjuk, sem a haszonbérleti díjat nem csökkentjük.

A módosítás a keltezésének napján hatályosul (ha erről a felek másként nem rendelkeznek).

Ha külön okiratba foglaltuk, akkor az eredeti (alap) szerződéssel együtt érvényes, azzal együtt kell beadni az erdészeti hatósághoz.

Közös tulajdonú földrészlet egy részére történő erdőtelepítés

Példa: 2001-ben készült használati megosztás alapján az erdőtelepítő a tulajdoni hányadának megfelelő, kitűzés alapján kijelölt és a Földhivatalhoz bejegyzett részre telepít. A földhivatali bejegyzés alapja egy kitűzési vázrajz volt, amit mind a 10 tulajdonos aláírt, a felek közötti megállapodásban annyi van, hogy az a tulajdonos azt a részt használja. Az erdőtelepítéshez, üzem módhoz stb írásban minden tulajdonos hozzájárult. Az erdőtelepítés megvalósítása után az erdőgazdálkodó bejegyzéséhez szükséges lenne egy földhasználati szerződés, ami kizárásos alapon tulajdonosi használati megállapodás lehet. Elkészül a megvalósított erdőtelepítésről a változási vázrajz, erdőtelepítő gondoskodik a művelési ág változás átvezetéséről, amivel az aranykorona értékek megváltoznak, ami a tulajdonarányt is megváltoztatja, és amellyel az eddigi földhasználati arányok is el fognak tolni.

Közös tulajdonú földrészlet egy részére történő erdőtelepítés

A legmegnyugtatóbb megoldás a közös tulajdon megszüntetése lenne, és mivel változási vázrajz készítése mindenképpen szükséges nagy többletköltséggel nem is járna.

Amennyiben az erdősítéshez igazodó új tulajdonosi használati megállapodás megkötésére kerül sor, érdemes kikötni, hogy az erdőtelepítő használatában álló, változás után erdő művelési ágú alrészlet használatából nem részesül a többi tulajdonos, és az erdőtelepítő nem követelhet költséget sem tőlük. Azonban ha új tulajdonos került a körbe időközben (adásvétel, öröklés) akkor az egyhangú döntés problémákat okozhat, ami végső soron a támogatási jogosultság megszűnéséhez és visszafizetéshez is vezethet.

Hogyan döntünk el szükséges-e módosítani vagy új szerződést kötni?

Eredeti szerződés átolvasása:

Mennyi időre szól? Pályázati szempontból a fenntartási időszak végéig szól? (Pályázati kiírás Általános Szerződési Feltételei 10.1. pontja szerint támogatási időszak = fenntartási időszakkal, a kiírás 6.melléklete szerint 11,7 vagy 4 év) Figyeljünk oda, mert ha a szerződés 10 évre szól, de 2002-ben kötötték, akkor nyilvánvalóan hosszabbítani kell, ami haszonbérlet esetén hatósági jóváhagyás köteles. Ezt érdemes ellenőrizni a támogatói okirat kézhezvételekor is, mert az eltérést tartalmazhat az ÁSZF-hez képest.

Hogyan döntünk el szükséges-e módosítani vagy új szerződést kötni?

A felek miben állapodtak meg? Ellenértéket fizet, terményt ad át, az ellenérték fizetésének időszaka, stb. Az erdőszítéssel alapjaiban változnak meg a viszonyok, pl. akácos telepítésnél 4 év múlva megszűnik a területalapú támogatás és az erdőből sem lesz bevétel. Amennyiben a gazdálkodó vállalja, hogy ezen időszak alatt is fizeti az éves díjat és így a kitermeléskor sem fog többet fizetni, maradhatnak a korábban megállapított díjnál. Ha azonban nagy a terület és ezt nem tudja vállalni, mert a területalapúból fedezte eddig is a haszonbérleti díjat, érdemes jogcímet (erdőgazdálkodási haszonbérre) és haszonbér fizetési időszakot (fahasználat időpontjához) módosítani.

Jogszabályok listája



- 2009. évi XXXVII tv (Evt) Erőtörvény és végrehajtására kiadott 153/2009 (XI.13) FVM rendelet (Vhr)
- 2013.évi CXXII törvény : Földforgalmi törvény
- 2013.évi CCXII törvény: röviden Fétv (átmeneti és részlet szabályokról)
- Polgári Törvénykönyv: 2013.évi V. tv (mögöttes szabályozás – márc.15-től Új!)
- 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet a kifüggesztés szabályokról- új jogszabály

Köszönöm a figyelmet!

dr.Balogh Natália
erdojog@gmail.com
20/ 294 0449

Kérdéseikkel forduljanak
bizalommal a
Magánerdőkért
Egyesülethez!