



**TERMŐFÖLD SZAKÉRTŐI KIADVÁNY 2022**

## **MODERN IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉS**

Értékbecslés

Földhaszonbérleti díj meghatározás

Kártalanítási szakvélemények

Tanácsadás

## Előszó

### Termőföld Igazságügyi Szakértés – Napjaink kihívásai


A gazdaság és infrastruktúra fejlődésével mind nagyobb és nagyobb területeket szakít ki a civilizáció a termőföldből. A kiemelt állami beruházások és jelentős önkormányzati fejlesztések kisajátításokhoz vezetnek, melyben a tulajdonos sokszor kiszolgáltatottan, támpont nélkül kénytelen boldogulni. Az életre hívott közigazgatási perrendtartásról szóló törvény megnehezíti a peres bizonyítást és olyan helyzetet teremt, ahol a földtulajdonos a jogi képviseleten túl folyamatos szakmai tanácsadásra is szorulhat.

A Földtörvény és módosításai, melyek célja a versenyképes termelés elősegítése és kedvező birtokszerkezet kialakítása számos területen vezetett a fejlesztések vagy lakó, üdülő célú beépítések gátjává, illetve sokszor adott lehetőséget visszaélésekre a helyi földbizottságok működésében. Egyre egzaktabb meghatározásokra van szükség a szakértők oldaláról, hogy mi is az eltúlzott, az aránytalan, vagy gazdaságosan még kitermelhető a vételár relációjában. Változatos perek százai folynak, ahol a piaci forgalmi érték, a gazdaságosan még kitermelhető jövedelmek összege és az egyéni, birtokszerkezettől függő gazdasági értékek mind-mind szakértői vizsgálatra várnak.

A Földet a Gazdáknak program keretében jelentős mennyiségű állami földterület került magánkézbe, ami komoly feszültségekhez vezetett az állami birtokokat korábban bérlő nagygazdaságok és a földhöz jutó egyéni gazdák, családi gazdálkodók között. A piaci földhaszonbérleti díj korábban lebegtetett fogalmának konkretizálása és nagy pontossággal mérhetővé tétele égető feladattá vált a jogi és szakértői társadalomban.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról született törvény megnyitotta a lehetőséget az oly régóta várt tömeges földrendezések előtt – és bár életünk más szegmensében jelenlévő kihívás miatt – a tényleges osztóprogramok e sorok írásakor még nem kezdődhettek meg, már sor került az első – osztást nem igénylő – bekebelezésekre, illetve megindult a gazdák közötti egyeztetés, latolgatás. Ez a folyamat az ügyvédi társadalmat kétségkívül próbára fogja tenni, és a szoros ügymenetek sikeres bonyolítása hatékony, gyors és pontos szakértői közreműködés nélkül nem képzelhető el.





## A KISAJÁTÍTÁS ÉS A KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLATI JOGOK

### A kisajátítással okozott kár és bizonyítása – tanácsadás

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény megszületése óta eltelt másfél évtized elég volt ahhoz, hogy a szakértői és ügyvédi társadalom munkája, az egyes kapcsolódó perekben eljáró bírók ítéletei, és természetesen a Kúria elvi döntései és Közigazgatási Kollégiumának véleményei kiforrasszák azt a gyakorlatot, amelyben máig elképzelhető a kisajátítással okozott kár kimutatása és megtérítése.

2

Joggal hihetnénk, hogy a tulajdonosok helyzete egyszerű, a kártalanítási bizonyítás pedig jól meghatározott és átlátható lett. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) azonban lényegét tekintve változtatta meg a szakértő feladatát egy magánbizonyítás keretében. A törvény a peres szakaszban az alapeljárásban közreműködő szakértő meghallgatását írja elő, és csak a szakvélemény aggályossága esetén enged más szakértőt az eljárásba. Mivel az Alkotmánybíróság az 5/2020. (I. 29.) AB határozatban nem találta Alaptörvény ellenesnek a Kp. ezen megkötését, így az igazságot kereső ingatlan tulajdonosok komolyabb szakmai segítségre szorulnak immár nem csak jogi kérdésekben, de szakmai kérdésekben is pervitelük során. A magánszakértői vélemény már nem elegendő, sőt tekintve, hogy csupán a megbízó nyilatkozataként vehető figyelembe nem is a legcélszerűbb eszköz az alapeljárásban készült szakértői vélemény aggályosságának alátámasztására.

Új terület nyílt meg szükségszerűen a szakértők előtt, mely szakmai tanácsadói szerepkörben követel meg közreműködést. Az elmúlt évek lényeges tapasztalata volt számunkra, hogy egy-egy megalapozatlan szakvélemény aggályosságának bizonyítása a megbízó ügyféllel és annak jogi képviselőjével való kooperációban, a szakmai és etikai elvárások maradéktalan megtartása mellett is lehetséges.

Új kihívás ez a szakértői társadalomban melyre mi is készek vagyunk megfelelni.

## Bányaszolgalmi jogok vezetékjogok

A mezőgazdasági termelés bár kiemelt nemzeti érdekünk folyamatosan háttérbe szorul, ha kőolaj vagy szénhidrogén szállító vezetékekről, vagy éppen új elektromos hálózatok felállításáról van szó. A közérdekű használati jogok egyes művelési ágakban, vagy művelési technikák mellett jelentős korlátozást eredményeznek a termelésben.

A bányaszolgalmi jogok esetében a kisajátítási eljárás szabályai érvényesülnek, tehát ha szállítóvezeték, vagy kitermelő kút, esetleg fúrásponthoz kapcsolódóan indítanak bányaszolgalmi jog bejegyzése iránti eljárást a tulajdonos a kisajátításhoz hasonlóan nehéz helyzetbe kerül a bizonyítással.

Nem könnyebb azonban a tulajdonos helyzete akkor sem, ha közérdekű villanyáram szállító vezetékek - legyen az kis- vagy nagyfeszültségű – elhelyezése kapcsán a beruházó kártalanítási ajánlatával keresi meg a földtulajdonost. Hazánkban a jogi szabályozás a vezetékjogokkal kapcsolatban megengedőbb és rugalmasabb, mint a bányaszolgalmak esetében, így a vezetékjog jogosultja a hatósági engedély kiadását követően már bejegyeztetheti a vezetékjogot, a kártalanítási ajánlat igazolt megtétele után pedig meg is kezdheti a kivitelezést.

Öntudatos tulajdonosi eljárás és adott esetben hathatós jogi közreműködés kell ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonosok hozzájussanak a korlátozással arányos kártalanításhoz egy-egy méltánytalan és szakmailag megalapozatlan kártalanítási ajánlat után.

Azok a szolgáltatók, akik felismerték a méltánytalan eljárásban rejlő negatív reputációs hatás következményeit igyekeznek már az eljárás kezdetén igazságügyi szakértőt bevonni, és a tulajdonosok felé olyan ajánlattal élni, mely szakmailag megalapozott kártalanítási szakvéleményből származik.

Társaságunk az elmúlt öt évben több napelemes kiserőmű kapcsolódó vezetékjogai kapcsán kapott megrendelést igazságügyi szakértői vizsgálatra, mely arra mutat, hogy a beruházók törekednek jó szakmai támogatással végezni fejlesztéseiket.

Az öntudatos mezőgazdasági termelők, és a tevékenységükre igényes szolgáltatók egyaránt megnyugtató szakmai partnerre lelhetnek az igazságügyi szakértésben, mely képes feloldani az érdekellentétből adódó feszültségeket.





## TERMELÉS vagy FEJLESZTÉS

### Perek a termőföld tulajdonszerzés körül

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földtörvény) alapvető célja, hogy a zavartalan mezőgazdasági termelést biztosítsa, az ideális birtokszerkezet kialakulását elősegítse és a helyi földművesek tulajdonszerzését támogassa.

4

A települések – mezőgazdasági művelés alatt álló - külterületén kijelölt távlati fejlesztési területek, lakó- és gazdasági övezetek azonban kifejezetten olyan piaci szereplőket vonzanak, akik vagy hosszútávú befektetésként, vagy fejlesztési telekként tekintenek a termőföldre.

Ez a két felhasználási forma, a két gazdasági érdek ellentétes egymással, ami konfliktushoz vezet a termőföld piacon. A helyi földbizottságok, helyi gazdálkodói közösségek képviselői szervei, mint a Földtörvény garanciális elemeinek érvényesítői lépnek fel, és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK) a javaslatuk alapján hagyja jóvá, vagy utasítja el az egyes termőföldre vonatkozó adásvételi szerződéseket. Azoknak a befektetőknél, vagy fejlesztőknél, akik a termőföld távlati fejlesztési értéke kapcsán szeretnének vásárolni szembe kell nézniük a NAK alapvetően mezőgazdasági szemléletű döntéseivel, melyek gyakran vezetnek az adásvételi szerződések megghiúsulásához.

A 17/2015. (VI. 5.) Alkotmánybírósági határozat kimondta, hogy nem Alaptörvény ellenes a földbizottságok jogköre, azonban ezzel együtt előírta, hogy a földbizottságnak az állásfoglalását oly módon kell indokolnia, hogy az az esetleges bírósági felülvizsgálat során ne csak formai szempontból, hanem érdemben felülbíráható legyen.

Az érdemi felülvizsgálat az igazságügyi szakértők alapvető feladatává vált az elmúlt években. Olyan összetett kérdéskör ez, mely kiterjed a helyben szokásos forgalmi értékre, a 20 éves termelési ciklusban realizálható jövedelmek meghatározására, a birtokszerkezetből eredő többletértékekre, de sok esetben még szubjektív gazdasági értékek vizsgálatára is.



Ez a szakértői terület egyre több magánmegbízást is generál, hiszen a mezőgazdasági termelők versenyben vannak egymással, akár a szűkös kínálatú gazdaságosan művelhető termőföldről, akár a magyar termelési profilban egyre inkább jellemző földhaszonbérletről van szó. Kielezett helyzetekben gyakran csak hajsza választja el a szubjektív gazdasági értéket az aránytalanul magas – elővásárlási jogosultak távöltartására alkalmas – vételártól.

A gazdálkodók versengése a termőföldért mégis csak másodlagos ügycsoport a befektetők, fejlesztők, vagy lakóház-, nyaralóépítés céljára vásárlók megkeresései mögött. A Földtörvény módosítás által megteremtett érdemi felülvizsgálati lehetőség arra ösztönözte a piaci szereplőket, hogy még az ingatlan adásvétele előtt igazságügyi szakértőhöz forduljanak, és annak eredményét is figyelembevéve kössenek egymással szerződést. Az igazságügyi szakértői vélemény ezekben az esetekben megküldésre kerülhet a mezőgazdasági szakigazgatási szervhez, illetve eljuthat a földbizottsághoz is.

A földbizottságnak nincs sem lehetősége, sem szakmai felkészültsége, vagy eszközrendszere, hogy egy lakó, vagy gazdasági, netán ipari övezetbe sorolt külterületi termőföld ingatlan piaci értékét meghatározza. Ezek az értékek jellemzően messze meghaladják a termőföld jövedelmezőségéből számítható mezőgazdasági értékeket.

Társaságunk az elmúlt években számos ilyen témakörű bizonyítási eljárást folytatott le, ahol egy kisebb gazdasági térség, vagy akár nagyobb területi egység – járás, vagy megye – termőföldforgalmát kellett monitorozni és feldolgozni, hogy a távlati fejlesztési értékek piaci többletértékként megjelenő hányada kimutatható legyen.

Ilyen vizsgálatokat kizárólag a digitalizáció, és a „big data” korszak nyújtotta technikai lehetőségekkel lehet eredményesen lefolytatni. Az adatok statisztikai elvű tisztítása és elemzése, az egyes értékelemek szegmentálása és összefüggések keresése a fizikai tényezők és az árképzés között mind megoldhatóak kell, hogy legyenek egy modern igazságügyi szakértői vizsgálatban.

Társaságunk képes széleskörű és átfogó piacelemzéseket végezni, hogy egy-egy felmerülő per, vagy kezdődő jogvita kapcsán tisztázható legyen a termőföld valós piaci értéke.





## ELHÚZÓDÓ PEREK A FÖLDHASZONBÉRLET KÖRÜL

### Módszer és piac – szakértői szemmel

A 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 2015-ben hatályosult 50/A § lehetőséget biztosított a tulajdonosoknak, hogy a hosszútávú bérleti szerződéseik bérleti díját 5 évente felülvizsgálhassák.

6

A módosítás viharként söpört végig a földhaszonbérleti piacon, hiszen javában folytak az előkészületek a „földet a gazdáknak” programhoz és a jogszabályi értelmezések bizonytalanságai között is százával indultak meg 2016-tól a földhaszonbérleti díjak felülvizsgálatára irányuló perek országszerte.

A legnagyobb kihívást a helyes megállapítási módszerek megválasztása okozta, hiszen a felek gazdasági érdekei ellentétesen hatottak, így földjáradékhoz közel álló, vagy annak megosztásával képzett díj az állami földeket korábban bérlő mezőgazdasági vállalatok számára volt megfelelő, amivel szemben a tulajdonosok a SAPS támogatások erősen emelkedő trendjére hivatkoztak.

Jogi iránymutatást a kezdeti időszakban csak az Alkotmánybíróság nyújtott, amikor a 16/2015. (VI. 5.) AB határozatban rámutatott, hogy az időmúlás következtében a piaci viszonyokban végbemenő változások okán szükségessé válhat a haszonbérleti díj módosítása, mely a felek gazdasági érdekeivel összefüggő, alkotmányosan is figyelembe vehető körülmény. Ennek tartalmi garanciájaként a helyben szokásos piaci viszonyokhoz kötöttséget, eljárási garanciájaként az igazságügyi szakértői vélemény kötelezővé tételét jelölte meg.

Szükség volt tehát olyan konkrét módszerek elfogadtatására, melyek képesek a helyben szokásos bérleti díjat a piaci tranzakciókból kimunkálni. A nehézségeket a piaci tranzakciók hozzáférhetősége és megbízhatósága okozta, illetve az a körülmény, hogy nem alakult ki egységes szakértői álláspont az ideális ellenőrző módszer vonatkozásában.

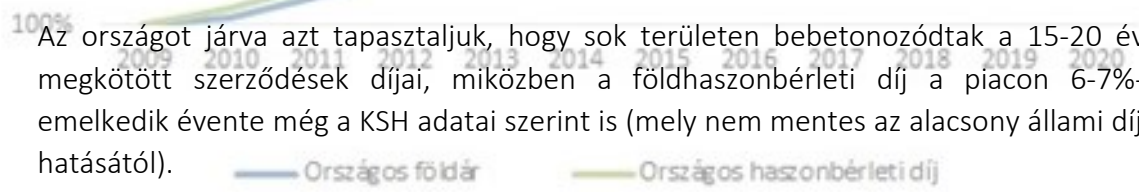
A Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Agrárgazdasági Tagozata 2018-ban napirendre vette ugyan egy módszertani levél kidolgozását, de a tagozati vezetés szakmai elszigeteltsége, és a szakértői társadalom kutatási eredményeinek figyelmen kívül hagyása miatt csak 2020-ra tudott megszületni a módszertani levél, mely a szakmai vitákkal terhes vajúds ellenére is szerény csontváza maradt csak ennek a szakmai területnek.


Társaságunk kezdettől fogva törekedett arra, hogy sokszor úttörő módon megbízható és nagy mennyiségű adatbázisra alapítsa megállapításait. Számos ügyben sikerült betekintést nyernünk a földhasználati nyilvántartás irattározott anyagaiba egy-egy kirendelés kapcsán, illetve sikerült a 2013. évi CXXII. törvényben a földek értékesítésével kapcsolatos kötelezettségként a helyi önkormányzatok hirdető felületein nyilvánosan közzétett földhaszonbérleti adatok gyűjtését ügyhöz köthetően, rendszeresen lebonyolítani.

Mára jól kiforrott módszereinkkel képesek vagyunk az adott földhaszonbérleti piacot akár becslőjárás szinten kielemezni, megállapítani a kataszteri tiszta jövedelem és a földhaszonbérleti díj korrelációját, a méretgazdaságosság mutatószámait és akár olyan részleteket vizsgálni, hogy hogyan hat a jó megközelítés a piaci árképzésre.

Az országot járva azt tapasztaljuk, hogy sok területen bebetonozódtak a 15-20 évre megkötött szerződések díjai, miközben a földhaszonbérleti díj a piacon 6-7%-ot emelkedik évente még a KSH adatai szerint is (mely nem mentes az alacsony állami díjak hatásától).

Szükséges a földtulajdonosokban, gazdakörökben tudatosítani, hogy a földhaszonbérleti díj is a piac tendenciáit követi. Ha folyamatos felülvizsgálata elmarad akkor a mezőgazdasági szegmens is terhelt marad a modern termelésre alkalmatlan, rablógazdálkodásra berendezkedett szereplőktől, kik a piaci díjakat nem tudnák kigazdálkodni és a piaci díjak mellett kénytelenek lennének helyüket átadni a rátermettebb gazdálkodóknak.





## OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁS – PIACI ÁRON

### Igazságügyi szakértők szerepe az eljárásban

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló 2020. évi LXXI. törvény megszületése óta lázban tartja a szakértői társadalmat, hogy vajon mennyi és milyen intenzitású munkát jelent majd az eljárás szakértői oldalon.

Az elmúlt években a pandémia megakadályozta az osztóprogramok elindulását, de még így is számos megkeresés érkezett a szakértőkhöz olyan tulajdonosoktól, ahol osztóprogramra nincs szükség csak bekebelezés történik.

8

Már most látható, hogy olyan tulajdonosok is felhasználják a törvény adta lehetőséget ügyeik rendezésére, akik fejlesztési célú, ingatlanban bírtak résztulajdonnal és bár a végleges máscélú használat engedélyezése után az ingatlan megosztható volna, de a bekebelezés nyereségesebb vállalkozásnak látszik.

Most még nehéz megmondani, hogy a kis osztatlan tulajdonosok tudják-e majd megfelelően képviselni érdekeiket, illetve, hogy a távlati fejlesztési ingatlanok nyereszkes bekebelezői visszaélnék-e majd a NFK által közzétett – fejlesztési célú külterületi termőföldek esetén alkalmatlan – kiajánlási árakkal.

Annyi bizonyos, hogy az ügyvédi irodák koncentrált és feszes ügyintézését rendkívül megnehezítheti egy felkészületlen, inkompetens szakértői működés.

A piaci forgalmi értékek meghatározásán túl itt olyan egzakt kérdésre is kell tudni választ adni, hogy milyen mértékben csökkentik – vagy netán növelik – az ingatlanon található egyes elválaszthatatlan részt képező építmények vagy műtárgyak (öntözővezeték, drén-rendszer, gazdasági épület, kút, stb...) az ingatlan piaci forgalmi értékét.

Hogyan, milyen módszerekkel lehet ezt lemérni? Hogyan lehet szabatosan bizonyítani? Társaságunk ezekre a kérdésekre is sikeresen tudott megfelelni a hozzánk került eljárásokban. Felkészültünk a veszélyhelyzet elmúltával várható dömpingre, de az igazi szervezési megpróbáltatások az ügyvédi társadalomra hárulnak. Az etikus és kizárólag szakmai központú együttműködés szakértők és ügyvédek között kulcskérdés lehet.



## Gyümölcsös és szőlő – megosztani, de hogyan?

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésnek egy igazán speciális területe lehet a nagy osztatlan közös tulajdonban maradt telepítmények kérdése.

Országszerte találkozhatunk persze leromlott, előregedett osztatlan közös tulajdonú gyümölcsösökkel, szőlőkkel, azonban gyakori az a helyzet is, hogy az osztatlan közös tulajdont agilis földhasználó vette bérbe és a telepítményt folyamatosan karbantartja, hozamtermelő képessége folyamatos.

Érdekes szakkérdéseket vet fel az ilyen telepítmények megosztása. Számos vitás helyzet alakulhat ki, sőt mivel a bekebelezés alapvetően tulajdon/birtokmérethez kötött az is elképzelhető, hogy a területminimum alatti gondozott szőlőket egy kevésbé gondozott vagy akár parlag terület tulajdonosa kebelezi be. Hogyan lehet ültetvényt értékelni, ha nincs homogén érték? Lehet egy ingatlanon belül több osztatlan közös tag más és más forgalmi értéken? Szakmai tapasztalatunk szerint igen.

A 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet azonban a teljes ingatlanra vetített értéket kéri kimunkálni és azt szükséges az osztatlan közös tulajdon arányában megosztani. Adott esetben tehát teljesen szabályos eljárás mellett is érhet valakit kár, illetve gazdagodhat valaki jogalap nélkül. Hogyan lehet mindezt megelőzni, vagy időben kezelni?

Az igazságügyi szakértői vizsgálat és a vizsgálatból születő szakvélemények messze túlmutathatnak a rendelet által előírt kereten. A gyakorlatban nincs akadálya annak, hogy a felek a valós érték szerint rendezzék viszonyaikat, de ehhez megfelelő tájékoztatásra és koordinációra van szükségük.

Társaságunk képes ilyen jellegű proaktív támogatásra, illetve van lehetőség akár alrészletenként, vagy tulajdoni illetőségenkénti értékelésre is. A szőlők gyümölcsösök modern értékelése olyan szakmai terület, ahol nem sok szakértő tevékenykedik. A gazdálkodás költségei, a felvásárlási árak, az ágazati kockázatok, megtérülési ráták mind lényeges és telepítményenként változó inputjai a hozam alapján számolható forgalmi értéknek. Hibás megközelítéssel, vagy elavult számítási technikákkal könnyen kárt szenvedhetnek a tulajdonosok.





## MODERN TECHNIKÁK AZ IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉSBEN

### Jó minőségű ortofotók és drónfelvételek

Az igazságügyi szakértői feladatok egyre sokrétűbbek a termőföldek területén is. A tulajdonvitákban, kisajátítási nyomvonalak pontos elhelyezkedésénél, vagy akár csak egy-egy invazív növényfajta terjedésének nyomon követésénél páratlan lehetőségek nyíltak meg.

A szakértői vizsgálatokat ma már évekre visszamenőleg elérhető ortofotók segítik, melyeken térinformatikai eszközökkel pontos területmérés is végezhető. A szakértői társadalom azonban jelentősen előregedett, melynek következtében a modern technológiák és fejlett módszerek csak lassan jutnak át az igazságügyi szakértői területre.

Számos szakértői bizonyításban tudunk perdöntő leletet produkálni egy-egy évvel korábbi állapotot rögzítő és azt hitelesen tanúsító ortofotóval.

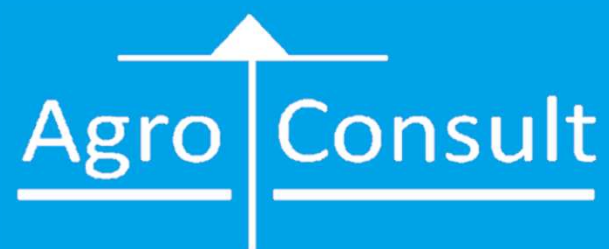
Társaságunk is rendelkezik már képzett drónpilótával, így a nehezen megközelíthető területek is felmérhetőek számunkra, illetve olyan áttekintő légifelvételek készítésére nyílik lehetőségünk melyeken felmérési pontok, vagy akár taposási károk is jól azonosíthatóak.

### Készen a kihívásokra

Szakértő cégünk és szakértő kollégáink is elsődleges szempontként kezelik, hogy a technika fejlődésével lépést tartva, a tudomány aktuális állásának megfelelő szakvéleményeket készítsenek.

A XXI. század negyedéhez közelítve az igazságügyi szakértés is összetett, az élet számos területén szerephez jutó hivatás lett. Az eltérő feladatok és szerteágazó szakkérdések szervezésben rugalmas, de szakmailag hajlíthatatlan szakértői hozzáállást igényelnek.

Egy jó igazságügyi szakértői vélemény kikezdetlen fegyverként segíti a szakmai igazságokat keresőket a modern idők sokszor kegyetlenül érzéketlen jogi eljárásaiban.



 [www.agroconsult.hu](http://www.agroconsult.hu)

2022