



Tárgy: állami ingatlanok cseréje

**Agrár- és Élelmiszergazdasáért Felelős Minisztérium
mint a Nemzeti Földalap feladatait is ellátó tárcát vezető
Bóna Szabolcs Miniszter úr részére**

**FÖLDALAP GAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
Varga Gabriella főosztályvezetőnek**

Ügyszámuk: AM-7995/2026.

Tisztelt Főosztályvezető-asszony!

Önkormányzatunk a tárgyban megjelölt ingatlanok vonatkozásában arra jutott, fenntartja azon szándékát, mely a magyar gazdaság szempontjából vélhetően jelentős, egyúttal azonban településünkre jelentős környezeti hatást kifejtő ún. Panattoni – beruházás ne a jelenleg tervezett helyen, a Herceghalom lakóterületétől pusztán egy úttal elválasztott területen, hanem egy, a lakóterülettől távolabbi, de a gazdasági szereplő által könnyebben megközelíthető, az M1-es autópálya közvetlen szomszédságában, logisztikailag kedvezőbb, de a lakóingatlanoktól távolabbi területen valósuljon meg.

JOGI MEMORANDUM

**a Magyar Állam és a PDC Industrial HUN FIRST Kft. között megvalósítandó,
településrendezési intézkedésekkel összekapcsolt ingatlancsere elvi támogatása tárgyában**

Címzett:

Agrár- és Élelmiszergazdasági Minisztérium
mint a Nemzeti Földalap feladatait ellátó miniszter

I. BEVEZETÉS

Herceghalom Község Önkormányzata hosszabb ideje keresi annak lehetőségét, hogy a település közigazgatási területén tervezett, országos gazdasági jelentőségű ipari-logisztikai beruházás olyan helyszínen valósulhasson meg, amely egyidejűleg szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a helyi közösség életminőségének védelmét, valamint Magyarország termőföldvagyonának hosszú távú megőrzését.



Az Önkormányzat álláspontja szerint a jelenleg előkészített beruházási helyszín a település belterületéhez való közelsége, a várható zaj-, por-, közlekedési és környezeti terhelések miatt jelentős társadalmi konfliktusokat eredményezhet. Mindez nem csupán a település lakosságának életminőségét érinti, hanem hosszú távon a térség fenntartható fejlődésére is kedvezőtlen hatást gyakorolhat.

Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat elismeri, hogy a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű, jelentős munkahelyteremtő képességgel, gazdaságélénkítő hatással és országos logisztikai szereppel bír. Az Önkormányzat célja ezért nem a beruházás megakadályozása, hanem annak olyan helyszínre történő áthelyezése, amely mind a beruházó, mind a Magyar Állam, mind pedig a helyi közösség számára kedvezőbb megoldást jelent.

Ennek érdekében az Önkormányzat olyan, több egymásra épülő jogi és közigazgatási lépésekből álló konstrukciót dolgozott ki, amely biztosítja:

- a beruházás megvalósítását;
- a települési környezet védelmét;
- az állami termőföldvagyron megőrzését;
- a termőföldek mennyiségi egyensúlyának fenntartását;
- valamint a hatályos földforgalmi és földvédelmi szabályok maradéktalan érvényesülését.

A javasolt konstrukció lényege, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek kizárólag azt követően kerülnének gazdasági hasznosításra, hogy azok jogszerűen kikerültek a termőföld fogalma alól, míg ezzel párhuzamosan a beruházó tulajdonában álló, jelenleg ipari vagy egyéb kivett területként nyilvántartott ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá válnának, és a Magyar Állam tulajdonába kerülnének.

Ennek eredményeként Magyarország termőföldállománya összességében nem csökkenne, hanem a földvagyron szerkezete olyan módon rendeződne át, amely egyszerre szolgálja a mezőgazdasági érdekeket és a gazdaságfejlesztési célokat.

A jelen memorandum célja annak részletes bemutatása, hogy a tervezett konstrukció nem minősül a termőföld-forgalmi szabályok megkerülésének, nem sérti a termőföld védelmére vonatkozó rendelkezéseket, továbbá összhangban áll a Nemzeti Földalap rendeltetésével, az Alaptörvény P) cikkében meghatározott természeti erőforrás-védelmi kötelezettséggel, valamint a közérdekű településfejlesztés alkotmányos követelményeivel.

A memorandum egyúttal arra kíván rámutatni, hogy a javasolt megoldás nem egyedi kedvezmény biztosítását célozza egy beruházó számára, hanem olyan kiegyensúlyozott jogi konstrukció kialakítását, amelyben valamennyi érintett fél – a Magyar Állam, a helyi önkormányzat, a beruházó és a település lakossága – érkei egyidejűleg érvényesülhetnek.

Ennek kapcsán azt gondoljuk- és ebben jelentős hatással rendelkezik a településünket vezető Képviselő-testület, hogy Herceghalom településen egy ilyen projekt akkor képzelhető el, ha az nem zavarja az itt élő emberek nyugalma. Önkormányzatunk tisztában van azzal, hogy Magyarországnak szüksége van egy ekkora jelentőségű fejlesztésre, de az elképzelhetetlen a jelenlegi formájában, annak mind infrastrukturális mind környezeti hatásai miatt.

A Pest Vármegyei Kormányhivatalnak a fejlesztést engedélyező, a beruházást csekély környezeti hatásúnak ítéelő kormányhivatali eljárást lezáró végzést településünk megtámadta az illetékes Pest Vármegyei Törvényszéken.

Ennek eredményét még várjuk.

Önkormányzatunk a cserét akként tervezi, hogy első lépésben a fejlesztő képviselőjével megállapodást kötünk az érintett területek elvi cseréjéről, és az ehhez szükséges intézkedésekről;

- a szerződésben kijelöljük az érintett területek településrendezési céljait, és az azok megvalósításához szükséges tervezési és eljárási lépéseket, ideértve az állami tulajdonban álló területek feltárásának kötelezettségét a projekt megvalósítására való alkalmasság vizsgálatára a fejlesztés előmozdítása érdekében;
- a fejlesztői tulajdonban álló ingatlanok vonatkozásában azt kezdeményezzük ugyanezen szerződésben, hogy az állami csereingatlanok művelésből történő kivonásának előfeltételeként vállalni kell ügyvédi okiratba foglalt előzetes vállalásként a saját ingatlanok művelésbe vonásáról a tervezett művelési ág megjelölésével, és annak határidőre történő megvalósításáról; az Állam egyúttal gondoskodik a maga földterülete művelésből történő kivonásáról;
- végül a csere tárgyában az azonos módon művelésben álló ingatlanok cseréjére, majd az államtól átvett ingatlanok művelésbe történő bevonására kerülne sor.

Ez a folyamat a földegyensúly és más környezeti mutatók teljesítésének igényével körütekintést igényel. Ezzel a cserével a PDC Industrial HUN FIRST Kft., mint jogi személy föld tulajdonjogát nem, de kivett területet szerezhetne meg, a Magyar Állam a PDC Industrial HUN FIRST Kft. földterületeit művelésbe vonva, hasznosítás céljával és lehetőségével szerezhetné meg.

A tervezett konstrukció összhangja a földforgalmi szabályozással

Álláspontunk szerint a javasolt konstrukció nem sérti a termőföldforgalomra vonatkozó jogszabályokat. A beruházó részére nem termőföld, hanem a településrendezési és földvédelmi eljárások eredményeként művelésből kivont, kivett ipari terület kerülne értékesítésre, így a 2013. évi CXXII. törvény 11. §-ában meghatározott jogi személyek termőföldszerzésére vonatkozó tilalom nem alkalmazandó.

Ezzel párhuzamosan a Magyar Állam olyan, jelenleg kivett területként nyilvántartott ingatlant szerezne meg, amelyet az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosításával mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá tenne, majd annak termőföldként történő nyilvántartásba vételére kerülne sor. A csere eredményeként a mezőgazdasági rendeltetésű területek összessége nem csökkenne, hanem a földállomány egyensúlya fennmaradna.

II. A TERVEZETT JOGI KONSTRUKCIÓ RÉSZLETES ISMERTETÉSE

1. A konstrukció alapelve

A jelen memorandum tárgyát képező konstrukció alapvető célja nem a termőföld forgalmára vonatkozó jogszabályok megkerülése, hanem olyan, egymásra épülő közigazgatási és polgári jogi eljárások összehangolt lefolytatása, amelyek eredményeként valamennyi jogügylet már a létrejöttékor megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A javasolt megoldás lényege, hogy a beruházó részére kizárólag olyan ingatlan kerülhet tulajdonba, amely a tulajdonszerzés időpontjában már nem minősül termőföldnek, míg a Magyar Állam tulajdonába olyan ingatlanok kerülnek, amelyek mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá váltak, és amelyek tekintetében biztosított a termőföldként történő hosszú távú hasznosítás.

A konstrukció tehát nem egyszeri csereügylet, hanem több, egymás feltételéül szolgáló jogcselekményből álló folyamat.

2. Az előzetes elvi megállapodás szerepe

A folyamat első lépéseként a Magyar Állam, Herceghalom Község Önkormányzata és a beruházó háromoldalú elvi megállapodást kötne.

E megállapodás nem eredményezne tulajdonátruházást, nem keletkeztetne termőföldre vonatkozó rendelkezési jogot, és nem helyettesítené a későbbi hatósági eljárásokat.

Feladata kizárólag annak rögzítése lenne, hogy a felek a szükséges közigazgatási, településrendezési, földvédelmi, ingatlan-nyilvántartási és vagyoni jogi eljárásokat összehangoltan kívánják lefolytatni.

A megállapodásban valamennyi fél kizárólag feltételes kötelezettséget vállalna, amely kizárólag akkor válik véglegessé, ha valamennyi jogszabályi feltétel teljesül.

Ennek megfelelően a megállapodás nem sérti sem a földforgalmi, sem a földvédelmi szabályozást.

3. A településrendezési eljárások

Az elvi megállapodás alapján Herceghalom Község Önkormányzata megindítaná a településtervezési és a helyi építési szabályzat módosítását.

Ennek során:

- a jelenlegi állami tulajdonú mezőgazdasági területet gazdasági fejlesztési területként jelölné ki;
- ezzel egyidejűleg a beruházó tulajdonában álló, jelenleg gazdasági célú területeket mezőgazdasági rendeltetésű területként határozná meg.

A településrendezési módosítás önmagában nem eredményezi sem a művelési ág megváltozását, sem a termőföld jogi státuszának megszűnését.

A településrendezési döntés kizárólag a későbbi szakhatósági eljárások előfeltétele.

4. A földvédelmi eljárások

A településrendezési módosítás jogerőre emelkedését követően kerülhet sor a termőföldekkel kapcsolatos földvédelmi eljárások megindítására.

Ennek során külön hatósági eljárásban kell vizsgálni:

- a termőföld végleges más célú hasznosításának feltételeit;
- a mezőgazdasági termelésre alkalmas területek pótlásának lehetőségét;
- a talajvédelmi követelmények teljesülését;
- a földvédelmi járulék és egyéb kötelezettségek teljesítését.

Csak a jogerős földvédelmi határozat alapján kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.

5. A művelési ág változása

A beruházó részére átadni tervezett állami ingatlan kizárólag azt követően veszíti el termőföld jellegét, hogy

- a végleges más célú hasznosítást engedélyezték;
- az ingatlan-nyilvántartásban a művelési ág változását átvezették;
- az ingatlan „kivett gazdasági terület” vagy más, nem mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanként kerül nyilvántartásba.

A tulajdonszerzés időpontjában tehát az ingatlan már nem minősül termőföldnek.

6. Az állam részére átadandó ingatlanok jogi rendezése

A beruházó tulajdonában álló ingatlanok tekintetében ezzel párhuzamosan megtörténik

- a településrendezési rendeltetés módosítása;
- a mezőgazdasági hasznosítás műszaki feltételeinek megteremtése;
- szükség esetén rekultivációs munkák elvégzése;
- a művelési ág átvezetése;
- a mezőgazdasági művelés tényleges megkezdése.

A Magyar Állam kizárólag olyan ingatlan tulajdonjogát szerzi meg, amely alkalmas a Nemzeti Földalap rendeltetésének megfelelő hasznosításra.

7. A csere végrehajtása

A tényleges ingatlancsere kizárólag akkor valósulhat meg, ha

- valamennyi településrendezési döntés jogerős;
- a földvédelmi eljárások lezárultak;
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetések megtörténtek;
- a Magyar Állam részére átadandó ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmasak;
- a beruházó részére átadandó állami ingatlan pedig már nem minősül termőföldnek.

Ez biztosítja, hogy a tulajdonátruházás időpontjában egyik fél sem szerez a hatályos jogszabályokkal ellentétes jogállású ingatlant.

8. A konstrukció jogi garanciái

A javasolt eljárás során az alábbi garanciák érvényesülnek:

- nem kerül sor jogi személy termőföldszerzésére;
- valamennyi hatósági engedély megelőzi a tulajdonátruházást;
- a földvédelmi követelmények teljes körűen érvényesülnek;
- az állami földvagyon összességében nem csökken;
- a termőföldállomány mennyiségi egyensúlya fennmarad;
- a csere kizárólag valamennyi feltétel teljesülése esetén hajtható végre.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a javasolt konstrukció nem a földforgalmi jogszabályok megkerülésére irányul, hanem azok maradéktalan tiszteletben tartásával biztosítja a beruházás, a településrendezési célok és a mezőgazdasági érdekek egyidejű érvényesülését.

Tisztelt Miniszter Úr!

Hivatkozással az AM-7995/2026. számú ügyben folyamatban lévő egyeztetésre, valamint a Földalap Gazdálkodási Főosztállyal folytatott szakmai konzultációkra, Herceghalom Község Önkormányzata ezúton megerősíti azon szándékát, hogy a település területére tervezett kiemelt gazdaságfejlesztési beruházás olyan helyszínen valósuljon meg, amely egyaránt szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a helyi lakosság életminőségének védelmét, valamint a mezőgazdasági földvagyon hosszú távú megőrzését.

Önkormányzatunk álláspontja szerint e három közérdek egyidejűleg biztosítható olyan, több lépcsőben megvalósuló ingatlancsere útján, amelynek során a Magyar Állam földvagyona összességében nem csökken, a termőföldállomány egyensúlya fennmarad, ugyanakkor a beruházás a jelenleg tervezett helyszíntől távolabb, a település lakóterületeitől kedvezőbb fekvésű térségben valósulhat meg.

I. A javasolt konstrukció lényege

A javasolt eljárás nem közvetlen termőföld-átruházást céloz, hanem több egymásra épülő közigazgatási és polgári jogi lépésből áll.

Első lépésként a Magyar Állam, Herceghalom Község Önkormányzata és a beruházó (PDC Industrial HUN FIRST Kft.) háromoldalú elvi megállapodást kötne, amely kizárólag a későbbi eljárások feltételrendszerét rögzítené.

Az elvi megállapodás alapján az önkormányzat vállalna, hogy településrendezési eszközeinek módosítását megindítja oly módon, hogy az állami tulajdonú termőföld a jogszabályi feltételek teljesülése esetén gazdasági célú fejlesztési területté válhasson.

Ezzel párhuzamosan a beruházó kötelezettséget vállalna arra, hogy a tulajdonában álló, jelenleg ipari vagy kivett területként nyilvántartott ingatlanokat az állami tulajdonszerzés érdekében mezőgazdasági rendeltetésre alkalmassá teszi, és valamennyi szükséges településrendezési, földvédelmi és ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásában együttműködik.

A tényleges csere kizárólag azt követően valósulna meg, hogy

- az állami ingatlan művelésből történő kivonása jogerősen megtörtént,
- a beruházó részére átadandó terület már nem minősül termőföldnek,
- az állam részére átadásra kerülő ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá váltak,
- valamint valamennyi hatósági engedély rendelkezésre áll.

II. A konstrukció összhangja a földforgalmi szabályozással

Álláspontunk szerint a javasolt megoldás nem sérti a termőföldforgalomra vonatkozó jogszabályokat.

A 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 11. §-a alapján ugyan jogi személy főszabály szerint nem szerezhetsz termőföld tulajdonjogát, azonban jelen ügyben ilyen tulajdonszerzésre nem kerülne sor.

A beruházó kizárólag olyan ingatlan tulajdonjogát szerezne meg, amely a településrendezési, földvédelmi és ingatlan-nyilvántartási eljárások eredményeként már kivett gazdasági területként szerepelne az ingatlan-nyilvántartásban.

Ennek megfelelően a jogi személy termőföldszerzésének törvényi tilalma a jelen konstrukcióban nem alkalmazandó.

III. A Nemzeti Földalap érdeke

A 2010. évi LXXXVII. törvény alapján a Nemzeti Földalap rendeltetése a magyar állam földvagyonának megőrzése, gyarapítása és okszerű hasznosítása.

A javasolt konstrukció e célokkal összhangban áll.

Az állam a csere eredményeként olyan földterületeket szerezne meg, amelyek mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá tehetők, hosszú távon művelésbe vonhatók és a Nemzeti Földalap részét képezhetik.

A földvagyon összesített mennyisége nem csökkenne, hanem a jelenlegi állapothoz képest kiegyensúlyozottabb szerkezet alakulna ki.

IV. A termőföld-védelem érvényesülése

A javasolt konstrukció alapelve, hogy termőföld véglegesen csak olyan mértékben kerülhet kivonásra, amilyen mértékben más ingatlan mezőgazdasági rendeltetésbe kerül.

Ezáltal

- a termőföldállomány egyensúlya fennmarad,
- az ország mezőgazdasági területe összességében nem csökken,
- a földvédelmi szempontok maradéktalanul érvényesülnek.

V. Kiemelt közérdek

A javasolt megoldás egyszerre szolgálja

- a nemzetgazdasági szempontból jelentős beruházás megvalósítását,
- a helyi lakosság egészséges környezethez való jogának védelmét,
- a településrendezési célok megvalósítását,
- az állami földvagyon megőrzését,
- valamint a mezőgazdasági termőterületek hosszú távú fenntarthatóságát.

Álláspontunk szerint ezen közérdekek együttes érvényesülése indokolttá teszi a javasolt konstrukció elvi támogatását.

VI. Kérelem

Mindezek alapján tisztelettel kérjük Miniszter Urat, hogy az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium elvi támogatását adja egy olyan háromoldalú megállapodás előkészítéséhez, amely

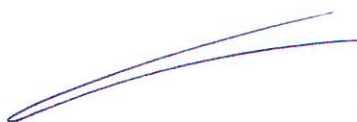
- a Magyar Állam,
- Herceghalom Község Önkormányzata, valamint
- a beruházó között

részletesen szabályozná a településrendezési, földvédelmi, művelési ág-változtatási, ingatlan-nyilvántartási és csereügyleti eljárások egymásra épülő feltételrendszerét.

Meggyőződésünk, hogy a javasolt konstrukció megfelelő jogi garanciák mellett egyaránt szolgálja a Magyar Állam, a helyi közösség és a nemzetgazdaság érdekeit, miközben maradéktalanul megfelel a termőföld-védelemre és az állami földvagyon kezelésére vonatkozó jogszabályoknak.

Kérjük Miniszter Urat, hogy a fenti szempontok figyelembevételével a kezdeményezésünket támogatni szíveskedjen.

Herceghalom, 2026. július 6.



Csizmadia Zsuzsa
polgármester

