



A magán erdőgazdálkodás szerveződéseinek új jogszabályi keretei

Készült: 2020. július 28.

Az alábbi tájékoztató anyagot a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – az Agrárminisztérium közreműködésével – elsősorban az erdőtulajdonosok, az erdőgazdálkodók valamint az erdészeti szakirányítók és szaktanácsadók jogszabályi rendelkezések közötti eligazodásának elősegítése céljából készítette.

Előjáróban fel szeretnénk hívni a figyelmet arra, hogy a jogértelmezés a jogalkalmazók mindenkori feladata és felelőssége. A vonatkozó jogszabályok értelmezése a magyar bíróságok hatáskörébe tartozik, amelyek a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és Magyarország Alaptörvényével összhangban értelmezik.

A jelen tájékoztatóban foglaltakra a természetes és a jogi személyek a jogvitájukban tehát nem hivatkozhatnak, a tájékoztató nem használható fel peres vagy egyéb eljárás során sem állásfoglalásként, sem jogértelmezésként, sem pedig szakvéleményként.

1. A földeken fennálló osztatlan közös földtulajdon felszámolásának új lehetőségei

1.1. Általános módszertani ismertető

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Oktf. tv.) alapján a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása közel hasonló módon történhet. Különbség szinte csak a megosztás útján keletkező új ingatlanok minimális területe tekintetében van. Többségében erdő vagy fásított terület művelési ágú ingatlan esetében, valamint művelés alól kivett terület esetében, ha arra az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feltüntetve, ez a határérték egy hektár. Különbség még, hogy az erdőtörvény szerinti erdőkre – művelési ágtól függetlenül – az erdőtörvény erdő megosztására vonatkozó rendelkezéseit is alkalmazni kell.

A csekély különbség ellenére azonban az erdők és az erdőgazdálkodás sajátosságaira tekintettel az erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolását érdemes külön tárgyalni.



Az Oktf. tv. szerint az osztatlan közös tulajdon felszámolására

- fő szabály szerint az ingatlan megosztása útján,
- tulajdonosi egyezség mellett – ha az ingatlanból két egy hektárnál nagyobb, átlagosan 30 méternél szélesebb, és rendeltetésszerű erdőgazdálkodásra alkalmas erdőingatlan nem alakítható ki, akkor kötelezően – a teljes erdőingatlan egy tulajdonos általi tulajdonba vételével, továbbá
- sorozatos sikertelen tulajdonosi egyezség esetén az erdőingatlan kisajátítása útján

kerülhet sor.

1.1.1. Az osztatlan közös tulajdon felszámolása az ingatlan megosztása útján

A megosztás célja fő szabály szerint az, hogy minden tulajdonostárs a tulajdoni hányadával arányos értékű, önállóhelyrajzi számon nyilvántartott, kizárólagos tulajdonú ingatlanhoz jusson.

Az osztatlan közös tulajdon felszámolására ugyanakkor erdőgazdasági hasznosítású földek esetében csak azzal a megkötéssel kerülhet sor, hogy a megosztások eredményeként egy hektárnál kisebb, átlagosan 30 méternél keskenyebb, vagy rendeltetésszerű erdőgazdálkodásra alkalmatlan erdőingatlan nem keletkezhet.

Ha emiatt adott tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő terület önálló ingatlanként nem alakítható ki, akkor a tulajdoni hányada méltányos megváltással (minimálisan az eljáráshoz ajánlott vagy készített értékbecslés szerinti ár, vagy a legmagasabb ajánlati ár fejében) egy másik tulajdonostárs tulajdonába kerül („bekebelezés”).

A tulajdonosok az osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó legjobb egyezség létrehozása érdekében az eljárás keretében az alábbi lehetőségekkel is élhetnek:

- az érintett tulajdonosok kifejezett beleegyezésével a megosztás eredményeként osztatlan közös tulajdonban maradó ingatlan is kialakítható,
- a tulajdonostársak az eljárás keretében a tulajdoni hányadoktól eltérő arányú megosztásban – azaz tulajdoni hányadok egymás közötti átruházásában – is megállapodhatnak, amelyre ebben az eljárásban a föld tulajdonjogának átruházására vonatkozó egyes földforgalmi előírások mellőzésével is sor kerülhet,
- a tulajdonostársak az eljárás keretében közös érintettség esetén különböző ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadaik egymás javára történő kölcsönös átadásáról is megállapodhatnak, amelyre ebben az eljárásban a föld cseréjére vonatkozó egyes földforgalmi előírások mellőzésével is sor kerülhet.

Az Oktf. tv. alapján tehát akár olyan egyezségekre is sor kerülhet, amelynek eredményeként a teljes ingatlan – megosztás nélkül – egy személy önálló, vagy a jelenleginél szűkebb tulajdonosi kör osztatlan közös tulajdonába kerül.



Az ingatlanspekulációknak elejét véve az eljárás keretében az előbbieket szerinti bekebelezéssel, tulajdon átruházással vagy cserével csak az a tulajdonostárs jogosult tulajdonszerzésre, aki az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel, illetve azt öröklés útján vagy közeli hozzátartozójától szerezte.

Az erdőtörvényben rögzített, és az osztatlan közös tulajdon felszámolása során is alkalmazandó további speciális rendelkezés, hogy a használati megosztással érintett erdő csak a használati megosztással elhatárolt önálló erdőgazdálkodási egységek határai mentén osztható meg.

Az osztatlan közös tulajdon felszámolását megkönnyítő rendelkezés, hogy az eljárás keretében az ingatlan megosztására valójában csak az ingatlan-nyilvántartás térképi adataira alapozva, virtuálisan kerül sor (jogi megosztás). A megosztás alapjául szolgáló térképvázlatot és területkimutatást az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokból kiindulva egy erre a célra szolgáló térinformatikai alkalmazással („osztóprogrammal”) kell majd elkészíteni, és azokat az ingatlanügyi hatósággal nem kell majd záradékoltatni. Az új ingatlanok határvonalainak terepi kijelölése és állandósítása, valamint az ingatlan-nyilvántartási adatok és a valóság közötti eltérések megszüntetése tehát nem előfeltétele a megosztásnak, azok végrehajtását az új tulajdonosok saját felelősségükre későbbre is halaszthatják. Azonban, ahogy a bevezetőben már utaltunk rá, a későbbi esetleges jogviták, illetve bonyolult adminisztrációs feladatok elkerülése érdekében az eltéréseket érdemes már a megosztás kezdeményezését megelőzően felmérni és megszüntetni.

1.1.2. Az osztatlan közös tulajdon felszámolása a teljes erdőingatlan egy tulajdonos általi tulajdonba vételével

Ha az osztatlan közös tulajdonban álló erdőingatlanból a fenti előírások alapján nem hozható létre legalább két önálló ingatlan, akkor az osztatlan közös tulajdon felszámolására egyezséggel csak úgy kerülhet sor, ha az ingatlan egésze az egyik tulajdonostárs tulajdonába kerül. Több tulajdonostárs jelentkezése esetén a tulajdonba vételre

- az erdőgazdálkodó tulajdonostárs,
- annak hiányában a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs,
- egyező tulajdoni hányadok esetén pedig a legfiatalabb tulajdonostárs jogosult.

Az előbbiek alapján az osztatlan közös tulajdon megegyezéssel történő megszüntetésének lehetőségeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Esetek (oszlopok) / lehetőségek, kötelezettségek (sorok)	Ingatlan területe egy hektárnál kisebb	Ingatlan területe eléri vagy meghaladja az egy hektárt	
		Van olyan tulajdonos, akire egy hektárnál kisebb terület jutna	Minden tulajdonosra egy hektárt elérő vagy meghaladó terület jut
Ingatlan megoszthatósága	kizárt	lehetséges*	lehetséges*
Kis tulajdoni hányadok kötelező bekebelezése	nem kerülhető el	osztatlan közös tulajdon fenntartásával elkerülhető	csak akkor merül fel, ha a megosztás korlátozott
Egy tulajdonosa lesz a teljes ingatlan	nem kerülhető el	lehetséges	lehetséges
Tulajdoni hányadok önkéntes adás-vétele, cseréje az eljárás keretében	kizárt	lehetséges	lehetséges
Osztatlan közös tulajdon fenntartása az ingatlan részterületén	kizárt	lehetséges	lehetséges

* az ingatlan és az egyezség paramétereitől függően

1.1.3. Az osztatlan közös tulajdon felszámolása kisajátítással

Ha az osztatlan közös tulajdon felszámolására három jogszerű kezdeményezés ellenére két éven belül nem került sor, és

- az ingatlan tulajdonosainak a száma meghaladja a 100 főt, vagy
- az ingatlan tulajdonosainak a száma meghaladja a 30 főt, és az ingatlan egy tulajdonosra eső átlagos területnagysága kisebb, mint 0,5 ha,

akkor a tulajdonosok bármelyike kezdeményezheti, hogy az osztatlan közös tulajdon felszámolása céljából az állam sajátítsa ki az ingatlant.

A kisajátításra a költségvetési források függvényében kerülhet sor.

1.2. Az eljárások lefolytatására vonatkozó főbb szabályok

Az eljárás a folyamat gyorsítása érdekében magában foglalja az alábbi lépések mindegyikét:

- a megosztási folyamat kezdeményezése az ingatlanügyi hatóságnál a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel,
- a megosztásról szóló egyezség létrehozása (szükség szerint: tulajdonostársak kiértékelése az eljárás kezdeményezéséről, egyezségi tárgyalás összehívása, javaslat összeállítása és a tulajdonostársak részére történő megküldése, válaszok fogadása, kezelése, stb.),
- a megosztás térképi megjelenítését szolgáló térképvázlat elektronikus dokumentum formájában történő elkészítése,
- a megosztással bekövetkező változásoknak az ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint



- a megosztással bekövetkező változásoknak az erdőgazdálkodói nyilvántartásban (egyres esetekben a földhasználói nyilvántartásban) és az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetése.

Az osztatlan közös tulajdon felszámolását szolgáló eljárást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti. Az eljárásért 15 ezer Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

Az eljárás lefolytatására egyes, a törvényben meghatározott esetekben nincs lehetőség (pl. folyamatban lévő tulajdonosváltás vagy megosztás).

Az eljárás keretében az egyezség létrehozására és a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére vonatkozó kérelem benyújtására 90 nap áll rendelkezésre. Ez alatt az idő alatt, illetve annak eredménytelen letelte esetén az azt követő 30 napban az adott ingatlanra vonatkozóan osztatlan közös tulajdon felszámolását szolgáló másik eljárás nem kezdeményezhető.

A megosztási folyamat megkezdéséről, illetve a javasolt egyezségről ugyan minden elérhető tulajdonostársat igazoltan értesíteni kell, de az egyezséghez elegendő a tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségi hozzájárulása. Azzal a további könnyítéssel, hogy a nem értesíthető, vagy a törvényi vélelem alapján értesítettnek tekintendő, de az egyezségben részt nem vevő tulajdonostársakat úgy kell számításba venni, mintha hozzájárultak volna az egyezséghez. Az egyezség hatálya ugyanakkor kiterjed az összes tulajdonostársra.

A könnyítés azonban nem jelentheti a tulajdonjog sérülését a megosztás vagy a bekebelezés során. Erre garanciaként az Oktf. tv. rögzíti, hogy az egyezségből kimaradó tulajdonosok érdeksérelem (pl. aránytalan megosztás, illetve megváltás) esetén bíróság előtt kérhetik az egyezség megsemmisítését.

Az egyezség keretében a tulajdonostársaknak rendelkezniük kell:

- az ingatlan-nyilvántartásban szerepelő jogoknak és kötelezettségeknek az új ingatlanokra történő átjegyzéséről, a szükséges jóváhagyások beszerzése mellett,
- a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítését biztosító út kialakításáról és tulajdonjogáról, vagy szolgálmi jog alapításáról.

Az egyezséget írásba kell foglalni, és ügyvéddel vagy közjegyzővel ellen kell jegyeztetni. Az egyezségi megállapodást, valamint a térképvázlatot és a területkimutatást mindazoknak alá kell írniuk, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti megállapodásban részt vesznek.

Erdőnek minősülő terület esetében az ingatlanügyi hatóság részére benyújtandó dokumentáció részeként a felmerülő erdőrészlet megosztások átvezetéséhez szükséges munkarészeket is be kell nyújtani.

Fontos könnyítés, hogy az eljárás keretében történő tulajdonszerzésre (a tulajdoni hányadot meghaladó ingatlanrész megszerzésére) a földforgalmi törvény egyes korlátozásai (10. § (2) bekezdése, 12-15. §) nem vonatkoznak, ahhoz kapcsolódóan



elővásárlási jog nem gyakorolható, és ahhoz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges.

1.3. Az osztatlan közös tulajdon sikeres felszámolása érdekében várható további állami intézkedések

Az Oktf. tv., illetve annak felhatalmazása alapján az ingatlanügyi hatóságok az osztatlan közös tulajdon felszámolását a tulajdoni lapon szereplő beazonosítatlan tulajdonosok adatainak tisztázásával, a nyilvánvalóan elavult bejegyzések (pl. 120 évnél idősebb tulajdonosok) rendezésével, valamint a rendezhetetlen tulajdoni hányadok állami tulajdonba vételével is elősegíti.

1.4. Az osztatlan közös tulajdon felszámolásával érintett ingatlanon fennálló földhasználatra vonatkozó szabályok

Az Oktf. tv. rendelkezése értelmében az eljárás, illetve az annak során keletkezett egyezség – a kialakított utak kivételével – nem szünteti meg az érintett ingatlanon fennálló földhasználati (erdőgazdálkodási) jogviszonyt. Az ingatlan adatainak módosulása miatt azonban a szerződő feleknek gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásban, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásban való átvezetéséről.

Az új erdőingatlan tulajdonosa(i) megbízási szerződésen alapuló erdőgazdálkodás esetén ugyanakkor az eljárást követően 60 napos felmondási idővel egyoldalúan kezdeményezheti az erdőgazdálkodás alapjául szolgáló szerződés rendes felmondással történő megszüntetését.

1.6. Példák a megosztás főbb eseteire

Eredeti ingatlan: Vigántpetend 042/1.

Ingatlan elhelyezkedése az erdőrészek feltüntetésével:



Ingatlan adatai:

Község	Földrészlet			Erdőrészlet	
	jele	művelési ága	területe (ha)	jele	területe (ha)
Vigántpetend	042/1	erdő	15,8100	8A	3,10
				8B	5,33
				8C	6,67
				8D	0,32
				8TI	0,39

Tulajdonosi adatok:

Földrészlet	Tulajdonosok		
	név	tulajdoni hányad	tulajdonrész (ha)
Vigántpetend 042/1.	1.	25 / 324	1,2199
	2.	56 / 324	2,7326
	3.	64 / 324	3,1230
	4.	25 / 324	1,2199
	5.	42 / 324	2,0494
	6.	13 / 324	0,6344
	7.	8 / 324	0,3904
	8.	69 / 324	3,3669
	9.	22 / 324	1,0735

A könnyebb nyomon követhetőség kedvéért az első három példában abból indultunk ki, hogy az ingatlan teljes területén homogén faállomány található, így a területarányos megosztás egyben értékarányos megosztást is jelent.

1. számú egyezség – egyszerű megosztás a kis tulajdoni hányadok bekebelezésével



Földrészlet	Tulajdonosok			Egyezség 1.		
	név	tulajdoni hányad	tulajdonrész (ha)	tulajdonrész változás (+ / - ha)	új ingatlan területe (ha)	új ingatlan jele
Vigántpetend 042/1.	1.	25 / 324	1,2199	-	1,2199	042/2
	2.	56 / 324	2,7326	-	2,7326	042/3
	3.	64 / 324	3,1230	+0,6344	3,7574	042/4
	4.	25 / 324	1,2199	-	1,2199	042/5
	5.	42 / 324	2,0494	+0,3904	2,4398	042/6
	6.	13 / 324	0,6344	-0,6344	-	-
	7.	8 / 324	0,3904	-0,3904	-	-
	8.	69 / 324	3,3669	-	3,3669	042/7
	9.	22 / 324	1,0735	-	1,0735	042/8

A 6. és a 7. számú tulajdonosok tulajdonrésze nem éri el az egy hektárt, ezért az ő tulajdoni hányadukat bekebelezi a 3. és a 4. számú tulajdonos.

A megosztás területarányosan történik, elméleti osztóvonalakkal, az erdőrészek határaihoz való igazodás nélkül.

Az eredmény négy új ingatlan, a terepen nehezen fellelhető határvonalakkal, bonyolult erdőrészlet-megosztási kötelezettségek keletkezésével.

2. számú egyezség – megosztás a közös tulajdon részleges fenntartásával és tulajdoni hányadok egyszerű adás-vételével



Földrészlet	Tulajdonosok			Egyezség 2.		
	név	tulajdoni hányad	tulajdonrész (ha)	tulajdonrész változás (+ / - ha)	új ingatlan területe (ha)	új ingatlan jele
Vigántpetend 042/1.	1.	25 / 324	1,2199	-	7,0755	042/2
	2.	56 / 324	2,7326	-		
	3.	64 / 324	3,1230	-		
	4.	25 / 324	1,2199	+3,1230	4,3429	042/3
	5.	42 / 324	2,0494	-2,0494	-	-
	6.	13 / 324	0,6344	-	1,0247	042/4
	7.	8 / 324	0,3904	-		
	8.	69 / 324	3,3669	-	3,3669	042/5
	9.	22 / 324	1,0735	-1,0735	-	-

A 6. és a 7. számú tulajdonosok tulajdonrésze nem éri el az egy hektárt, ezért megegyeznek egymás között egy osztatlan közös tulajdonú ingatlan kialakításában.

Az 1., 2. és 3. számú tulajdonosok önként vállalják, hogy saját tulajdonú ingatlanok kialakítása helyett fenntartják egymással az osztatlan közös tulajdont.

Az 5. és a 9. számú tulajdonosok felajánlják megvételre a tulajdoni hányadukat, amit a 4. számú tulajdonos vásárol meg.

A megosztás területarányosan történik, elméleti osztóvonalakkal, az erdőrészletek határaihoz való igazodás nélkül.

Az eredmény négy új ingatlan, a terepen nehezen fellelhető határvonalakkal, bonyolult erdőrészlet-megosztási kötelezettségek keletkezésével.

3. számú egyezség – megosztás tulajdoni hányadok összetett adásvételével az erdőrészekhez való igazodás érdekében



Földrészlet	Tulajdonosok			Egyezség 3.		
	név	tulajdoni hányad	tulajdonrész (ha)	tulajdonrész változás (+ / - ha)	új ingatlan területe (ha)	új ingatlan jele
Vigántpetend 042/1.	1.	25 / 324	1,2199	-1,2199	-	-
	2.	56 / 324	2,7326	0,3674	3,1000	042/2
	3.	64 / 324	3,1230	3,5470	6,6700	042/3
	4.	25 / 324	1,2199	-1,2199	-	-
	5.	42 / 324	2,0494	-2,0494	-	-
	6.	13 / 324	0,6344	-0,6344	-	-
	7.	8 / 324	0,3904	-0,3904	-	-
	8.	69 / 324	3,3669	2,6731	6,0400	042/4
	9.	22 / 324	1,0735	-1,0735	-	-

A 6. és a 7. számú tulajdonosok tulajdonrésze nem éri el az egy hektárt, ezért az ő tulajdoni hányadukat a továbbiak szerint bekebelezik.

Az 1., 4., 5., és 9. számú tulajdonosok felajánlják megvételre a tulajdoni hányadukat.

Az 2., 3. és a 8. számú tulajdonosok az egyezség keretében a többi tulajdonos tulajdoni hányadát olyan arányban kebelezik, illetve vásárolják meg, hogy annak eredményeként az ingatlan megosztására az erdőrészek határai mentén kialakított ingatlan határokkal kerüljön sor.

A megosztás területarányosan történik, az erdőrészek határaihoz igazodó osztóvonalakkal.

Az eredmény három új ingatlan, a terepen könnyen fellelhető határvonalakkal, erdőrészlet-megosztási kötelezettségek keletkezése nélkül.

4. számú egyezség – megosztás tulajdoni hányadok összetett adásvételével az erdőrészekhez való igazodás érdekében, az erdőrészek változó értéke esetén

A részterületenként eltérő értékű ingatlan értékarányos megosztását a 3. számú egyezség példáján mutatjuk be.

A cél továbbra is az, hogy a megosztásra az erdőingatlan természetbeni paramétereikhez, célszerűen az erdőrészek határaihoz igazodva kerüljön sor. Ehhez azonban ebben az esetben a tulajdonrészek változásaihoz egy kicsit bonyolultabb számítással jutunk el.

Az ingatlan adatai az erdőrészekre számított értékekkel kiegészítve:

Község	Földrészlet			Erdőrészlet			
	jele	művelési ága	területe (ha)	jele	területe (ha)	fajlagos értéke (eFt/ha)	értéke (eFt)
Vigántpetend	042/1	erdő	15,8100	8A	3,10	1 200	3 720
				8B	5,33	1 600	8 528
				8C	6,67	900	6 003
				8D	0,32	2 500	800
				8TI	0,39	1 000	390
összesen:							19 441

Az egyezség paramétereik pedig így alakulnak:

Földrészlet	Tulajdonosok			Egyezség 4.		
	név	tulajdoni hányad	tulajdonrész (eFt)	tulajdonrész változás (+ / - eFt)	új ingatlan értéke (eFt)	új ingatlan jele
Vigántpetend 042/1.	1.	25 / 324	1 500	-1 500	-	-
	2.	56 / 324	3 360	-3 360	3 720	042/2
	3.	64 / 324	3 840	2 163	6 003	042/3
	4.	25 / 324	1 500	-1 500	-	-
	5.	42 / 324	2 520	-2 520	-	-
	6.	13 / 324	780	-780	-	-
	7.	8 / 324	480	-480	-	-
	8.	69 / 324	4 140	5 578	9 718	042/4
	9.	22 / 324	1 320	-1 320	-	-

A táblázat adatai egyben azt is megmutatják, hogy a bekebelezett tulajdonrészek esetében az érintett tulajdonosokat az egyezség keretében mekkora összeg illeti meg, és ezek kifizetéséhez az új ingatlanok tulajdonosainak mekkora összeggel kell hozzájárulniuk.

A változó értékű erdő megosztását az első két példára is adaptálhatnánk. Ezekben az esetekben azonban az egyenes osztóvonalak helyének pontos meghatározása bonyolultabb mértani-matematikai műveletet igényel. Mivel ezeket a példákat egyéb okból sem ajánlottuk, ezzel a „feladvánnyal” talán nem is érdemes foglalkozni.



2. Az erdőnek minősülő földek használata, hasznosítása

2.2. Az erdőnek minősülő földek használatának, hasznosításának főbb általános szabályai

Az erdőnek minősülő földek használatát, hasznosítását az alábbi törvények együttesen határozzák meg:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.),
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.),
- az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Etv.), valamint
- az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény (Ebt. tv.).

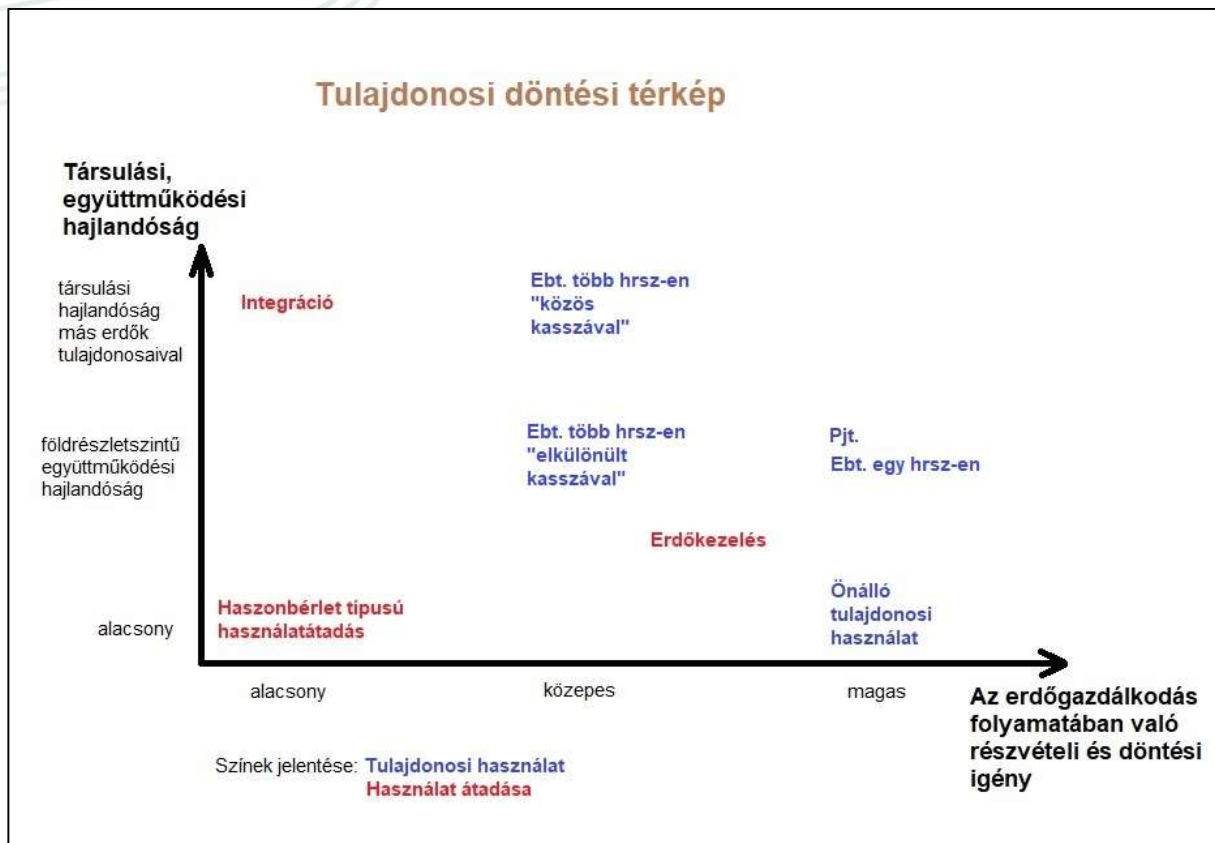
A szabályozást kiegészíti továbbá az erdészeti szakszemélyzet és az erdészeti szakirányító vállalkozás tevékenységének és nyilvántartásának, valamint az erdészeti szakszemélyzet továbbképzésének szabályairól szóló 244/2020. (V. 28.) Korm. rendelet.

Az erdőnek minősülő föld tulajdonosa, hasznélvezeti jog fennállása esetén a hasznélvezője (a továbbiakban együtt: tulajdonos) a továbbiakban ismertetett szabályozás szerint a terület hasznosítására elsődlegesen az alábbi fő megoldások közül választhat:

- azt saját maga használja, vagy
- a használat jogát átadhatja más személy részére.

Tulajdonos alatt osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén a tulajdonosi kört, használati rend létrehozása esetén a használati rend szerint elkülönülő területrészek tulajdonosát, vagy tulajdonosait kell érteni.

A következő ábra a döntéshelyzetet a leginkább meghatározó két szempontra leegyszerűsítve mutatja be a tulajdonosok lehetőségeit az erdők használatára, hasznosítására. A gyakorlatban ennél nyilvánvalóan sokkal több szempont merülhet fel, az ábra mégis jól mutatja, hogy adott helyzetekben elsősorban mely megoldásokban érdemes gondolkodni és ezek a megoldások alapvetően miben különböznek egymástól.



Színesíti a lehetőségeket, hogy a hasznosítás módját a tulajdonos az egyes haszonvételi lehetőségek szerint (haszonvételi joggyakorlás), illetve az ingatlan egyes részein (használati megosztás) eltérően is megválaszthatja.

2.2.1. Használati megosztás

A földforgalmi szabályozás rögzíti, hogy a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársainak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára, valamint a használati jogosultságának egy tulajdonostárs vagy egy harmadik személy részére történő átengedésére.

Ennek azonban előfeltétele, hogy a tulajdonosok a közös tulajdonban álló földön belül a tulajdoni hányaduknak megfelelő területek elhelyezkedését használati rendben jelöljék ki.

A használati renchez a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi – ha a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított legalább egytizede a használati megosztással nem ért egyet, akkor kétharmados – egyetértése szükséges az alábbiak szerint (a leírt eljárásrend a továbbiakban ismertetett valamennyi tulajdonosi közös döntésre érvényes):



- a használati rendet a használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni;
- a használati rend kialakítását kezdeményező tulajdonostársnak a használati megosztásról szóló ajánlatot vagy tervezett megállapodást írásban, igazolt módon kell közölnie a tulajdonostársakkal és a használati megosztásról szóló megállapodást legalább azoknak a tulajdonostársaknak alá kell írnia, akik döntést jóváhagyták;
- akik a megkeresésre nem reagáltak - jogszabályban felsorolt esetekben - azok nem sorolhatók az egyet nem értők közé, őket hozzájárulóknak kell tekinteni, de a megállapodás érvényességéhez nem szükséges az aláírásuk;
- fontos továbbá, hogy a használati megosztásról szóló megállapodás valamennyi tulajdonosra kiterjed.

Mellőzhető a használati rend, valamint használati megosztásról szóló megállapodás, illetve a használati rendben több tulajdonos tulajdoni hányadának megfelelő terület egyben is kijelölhető, ha az érintett tulajdonostársak mindegyike a használati jogosultságot egységesen egy harmadik személy (nem tulajdonostárs) részére kívánja átadni.

Erdőnek minősülő föld esetében

- átlagosan 30 méternél keskenyebb, vagy egy hektárnál kisebb kiterjedésű földterület kialakulását eredményező használati rend nem alakítható ki, illetve
- a használati megosztásának módosításához továbbá a tulajdonostársak egyöntetű hozzájárulása szükséges.

A földhasználati jog gyakorlásának a területi alapegységei (önálló erdőgazdálkodási egység) tehát használati megosztás esetén a használati rendben meghatározott területek, egyébként a teljes ingatlan, illetve ezeken belül az erdőnek minősülő földek területe.

Az önálló erdőgazdálkodási egység használatára, illetve használatba adására csak annak további területi megbontása nélkül, egységesen kerülhet sor.

2.2.2. Haszonvételi joggyakorlás

Erdő esetében a haszonvételi joggyakorlásra harmadik személy részére – a fakitermelés kivételével – a tulajdonos adhat lehetőséget, ha az erdőgazdálkodóval kötött szerződése ezt egyébként nem zárja ki, és ahhoz az erdőgazdálkodó is hozzájárul.

Haszonvételi joggyakorlásnak minősül a tulajdonos által gyakorolt haszonvétel is, azaz ha az erdőt meghatározott haszonvétel gyakorlásának a saját részére történő visszatartása mellett adja használatba. Ha az érintett haszonvétel gyakorlására irányuló tevékenységet az Evt. alapján csak az erdőgazdálkodó végezheti (pl. fakitermelés), akkor azt az adott használatba adási illetve használati szerződésre irányadó jogszabályok és szerződés szerint az erdőgazdálkodó hajtja végre.



2.2.3. Használati szerződések felmondása

Az erdőtörvény fő szabályként rögzíti, hogy a használatba adó azonnali hatállyal felmondhatja a többlethasználati megállapodást vagy a földhasználati szerződést, ha a használó

- olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, illetve a fenntartható erdőgazdálkodást,
- az erdőfelújítási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy
- haszonvételi jogosultságát az erdészeti hatóság jogerősen korlátozta.

Ha az erdőgazdálkodói nyilvántartásba vétel alapjául szolgáló többlethasználati megállapodás vagy földhasználati szerződés felmondása igazoltan folyamatban van, akkor a tulajdonos vagy az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 25%-a kérelmére az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodó haszonvételi jogosultságát átmeneti időszakra korlátozza. Az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodó haszonvételi jogosultságának korlátozását visszavonja, ha a szerződés nem került felmondásra.

2.3. Az erdőnek minősülő föld tulajdonosi használata

Erdőnek minősülő föld tulajdonosi használata alatt azt értjük, ha annak a földhasználati nyilvántartásba – erdő esetében az erdőgazdálkodói nyilvántartásba – bejegyzett használója maga a tulajdonos.

A használati viszonyok rendezése ebben az esetben a legegyszerűbb. A tulajdonosnak előzetesen csak azt kell eldöntenie és rendeznie, hogy a gazdálkodást milyen státuszban – Sza. tv. szerinti önálló tevékenység, őstermelői tevékenység, családi gazdálkodó vagy egyéni vállalkozói tevékenység keretei között – kívánja végezni, majd a terület tulajdonosi használatát be kell jegyeztetnie az erdőgazdálkodói nyilvántartásba.

Tulajdonosi használatnak minősül az is, ha az osztatlan közös tulajdonban álló és használati megosztással érintett erdőnek minősülő földnek a használati rendben a tulajdonostársa hasznosításába adott részén a tulajdonos többlethasználati megállapodással szerez többlethasználati jogot. Ebben az esetben a többlethasználati jogot a használati megosztásról szóló megállapodás, a használati rend és a többlethasználati megállapodás együttesen igazolja.

Többlethasználati megállapodásnak minősül az is, ha a tulajdonostárs és egy harmadik személy által kötött haszonbérleti szerződésbe a tulajdonos előhaszonbérlelőként a haszonbérlelő helyébe lép.

A többlethasználati megállapodásra erdőnek minősülő föld esetében az erdőgazdálkodási haszonbérletre vonatkozó szabályok vonatkoznak.



2.4. Osztatlan közös tulajdonú erdő saját jogú használata polgári jogi társaság keretében

Ha az önálló erdőgazdálkodási egységnek több tulajdonosa van, akik az erdőgazdálkodást saját jogon kívánják folytatni, de erre a célra nem akarnak erdőbirtokossági társulatot alapítani, akkor az erdőgazdálkodást polgári jogi társaság keretében is folytathatják.

Polgári jogi társaság szerződéssel hozható létre, amelyben a tagok arra vállalnak kötelezettséget, hogy közös céljuk elérése érdekében együttműködnek, ahhoz egyenlő vagy más (pl. tulajdoni hányad) arányban vagyoni hozzájárulást teljesítenek, a tevékenység eredményét és veszteségét felosztják egymás között, illetve a tevékenység kockázatát közösen viselik.

Az ügyek vitelére és a képviseletre a tagok által maguk közül választott személy (erdőgazda) jogosult. Az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőgazdát jegyzi be.

A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik tag három hónapos felmondási idővel rendes felmondással felmondhatja, továbbá a szerződés fontos okból – például ha egy tag a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét felróhatóan megszegi – rendkívüli felmondással is megszüntethető.

A polgári jogi társasági szerződés megszűnik

- a tag halála vagy megszűnése,
- bármelyik tag kizárása, vagy
- bármely tag tulajdonjogának megszűnése

esetén, kivéve ha a meghalt, megszűnt tag jogutódja kérelmezi, és a megmaradt tagok hozzájárulnak, hogy a szerződésben a jogelőd helyébe lépjen.

2.5. Társult erdőgazdálkodás erdőbirtokossági társulat keretében

Ha egy vagy több önálló erdőgazdálkodási egység tulajdonosai az erdőgazdálkodást közösen, társult erdőgazdálkodás formájában kívánják folytatni, akkor ezt egy erre a célra kialakított, a gazdálkodási terület, illetve annak tulajdonosi köre változásaihoz megfelelő alkalmazkodást biztosító, speciális gazdálkodó szervezet, nevezetesen erdőbirtokossági társulat alapításával tehetik meg.

Az erdőbirtokossági társulat elsődlegesen az alapszabályának mellékletét képező földrészlet jegyzékben szereplő erdőkben (társulati erdő) gazdálkodik, meghatározott tagsággal.

Az erdőbirtokossági társulat tagjai – bár a változások jelenleg társulati döntést is igényelnek – a társulati erdők mindenkorai tulajdonosainak összessége. Az erdőbirtokossági társulathoz jogszabályban, illetve az alapszabályban szabályozott



módon csatlakozhatnak új erdők, illetve azok tulajdonosai, illetve a társulatból a meglévők ki is válhatnak.

A társulati tagokat a társulat döntései során megillető szavazati jogokat, a társulat vagyonából való részesedésük mértékét, valamint a társulat használatában vagy tulajdonában lévő erdőn fennálló használati illetőségüket a társulati érdekelttség fejezi ki, amelyeket a társulati erdőkben fennálló tulajdoni hányadokkal arányosan kell meghatározni. A társulati érdekelttség a tulajdonjoggal együtt forgalomképes, illetve örökölhető.

A hatályos szabályozás alapján az erdőbirtokossági társulat tevékenységi köre kötött, csak az Ebt. tv-ben meghatározott erdőgazdálkodási tevékenységet(erdészeti szaporítóanyag gyűjtése és előállítása, erdőtelepítés, erdőfelújítás, erdőnevelés és erdővédelem, erdei haszonvételek gyakorlása), és ezekhez közvetlenül kapcsolódó tevékenységeket végezhet.

Az erdőbirtokossági társulat jogi személy és gazdálkodó szervezet, amelyre számviteli, könyvviteli és adózási szempontból az általános szabályok vonatkoznak.

Az erdőbirtokossági társulatok tevékenységét választott tisztségviselők (elnök, elnökség, felügyelő bizottság) irányítják, illetve felügyelik. A társulat döntéshozó szerve a közgyűlés, amely a döntéseit a jelenlévők szavazati joga szerint számított egyszerű vagy minősített többségi döntéssel hozza meg.

Az erdőbirtokossági társulatok szerepe lehet az adott térség magán erdőgazdálkodásának összefogása, amit a földforgalmi szabályozás alábbi rendelkezései is elősegítenek:

- az erdőnek minősülő földön megszerzett földhasználati jogosultság erdőbirtokossági társulat részére kivételesen továbbadható,
- az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és haszonélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát akkor is megszerezheti, ha nem minősül mezőgazdasági termelő szervezetnek, továbbá
- az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén az erdőbirtokossági társulat, mint földhasználó és annak tagja, mint használatba adó közötti haszonbérlet esetén előhaszonbérleti jog nem áll fenn.

Emellett arra is lehetőség van, hogy az erdőbirtokossági társulat – vállalkozási tevékenységként – a lehetséges jogcímenek más erdők használati jogosultságát is megszerezze, feltéve, ha az erdőgazdálkodásra jogosult szakirányító vállalkozás nyilvántartási feltételeinek is megfelel. Ezek az erdők azonban nem minősülnek társulati erdőnek.



2.6. Az erdőnek minősülő föld használati jogának átengedése más személy részére

Az erdőnek minősülő föld használatát, hasznosítását a tulajdonos az alábbi jogcímen engedheti át más személy részére:

- erdőgazdálkodási haszonbérlet,
- erdőgazdálkodási integráció,
- erdőkezelésbe adás.

Az általános földforgalmi szabályozás alapján a föld használati jogának átruházására szíveségi földhasználat (közeli hozzátartozók közötti jogügylet) és rekreációs célú földhasználat (önkormányzati tulajdonú föld használata) jogcímen is lehetőség van. Ezeket a magán erdőgazdálkodás szempontjából kisebb jelentőségű jogcímeiket a jelen tájékoztatóban nem ismertetjük részletesen.

Az erdőgazdálkodási haszonbérlet és az erdőkezelésbe adás speciális szabályait korábban az Evt. tartalmazta, de ez a szabályozási fejezet – kiegészülve az erdőgazdálkodási integráció nevű új jogcímmel – 2020. július 1-től az átkerült a Fétv-be.

Fontos változás még, hogy a továbbiakban az erdőtelepítési célra szánt föld használati jogának átengedésére is az az erdőnek minősülő földekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni. Ez lehetőséget biztosít az erdőtelepítések földhasználat keretében történő zökkenőmentes végrehajtására.

A földforgalmi szabályozás alapján korábban a föld használati jogosultsága felesbérlet és a részesművelés jogcímen is átadható volt – melyek közül a felesbérlet erdők esetében is alkalmazható volt – de ilyen szerződések a földforgalmi szabályozás változása miatt 2019. január 11-től már nem köthetők, a korábban kötött szerződések pedig a földforgalmi szabályozás átmeneti rendelkezései szerint érvényüket veszítik.

Az Evt. hatályba lépése előtti időszakban az erdőgazdálkodási tevékenységeket megbízási szerződés alapján is lehetett végezni. Jelenleg ilyen szerződés már nem köthető, az érvényben lévő szerződések pedig az Evt. módosított átmeneti rendelkezése szerint 2021. december 31-én érvényüket veszítik.

A megbízási szerződések zökkenőmentes kivezetése érdekében

- arra az esetre, ha a felek bármelyike az erdőgazdálkodási tevékenység gyakorlására irányuló jogviszonyt nem kívánja fenntartani, az Evt. rögzíti, hogy az érvényes megbízási szerződéseket bármelyik fél 60 napos felmondási idővel felmondhatja, továbbá
- arra az esetre, ha a felek az erdőgazdálkodási tevékenység gyakorlására irányuló jogviszonyt továbbra is fenn kívánják tartani, a földforgalmi szabályozás rögzíti, hogy az erdőnek minősülő föld haszonbérbe adása esetén a korábbi haszonbérletnek biztosított előhaszonbérleti jogok a korábbi megbízott erdőgazdálkodót is megilletik.



2.6.1. Erdőgazdálkodási haszonbérlet

Az erdőgazdálkodási haszonbérlet erdőnek minősülő föld használati és hasznosítási jogosultságának haszonbér ellenében történő átengedését jelenti.

Erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést tulajdonostársak egymással nem köthetnek. (A tulajdonos a használati rendben részére kijelölt erdőterület használati jogát tulajdonostárs részére többlethasználati megállapodással engedheti át. Ugyancsak többlethasználati megállapodásnak minősül az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés, ha abba egy tulajdonostárs az előhaszonbérleti jogával élve lép be földhasználóként.)

Az erdőgazdálkodási haszonbérletre a föld haszonbérletére vonatkozó általános szabályok vonatkoznak, a Fétv-ben és az Evt-ben meghatározott eltérésekkel.

Erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet.

Az erdőgazdálkodási haszonbérlet minimum egy gazdasági évre, és legfeljebb a területen található faállomány vágásérettségi korának elérését követő tizedik év végéig, vagy ha a vágásérettségi kor egyértelműen nem állapítható meg, akkor legfeljebb ötven évre köthető.

Ha az önálló erdőgazdálkodási egység használatba adására több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges azzal, hogy a nem elérhető és nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződéssel a hasznok szedésének joga kizárólag a növedék mértékéig terjed.

A haszonbérelő véghasználatot akkor végezhet, ha a szerződésben a felek erről kifejezetten megállapodtak, vagy arra egyéb nem tervezett külső okból keletkezett erdőfelújítási kötelezettséggel összefüggésben kerül sor, és a haszonbérelő kötelezettséget vállalt az erdőfelújításra vagy biztosítékot nyújtott az erdőfelújítás költségeire. A biztosíték másra nem használható fel és azt illeti, aki az erdőfelújítást elvégezte.

A szerződő felek

- a haszonbérleti díjfizetési időszakként egy évnél hosszabb időszakot is meghatározhatnak.
- a haszonbérleti díj fizetési időszakra járó haszonbér megfizetésére a haszonbérleti díjfizetési időszak lejártát megelőző időpontot, illetve előlegfizetést is kiköthetnek.



Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben a felek tehát a Fétv. szabályozási keretei között évenként változó összegű haszonbérben is megállapodhatnak. A haszonbér formáját, összegét, illetve mértékét ugyanakkor a feleknek a haszonbérleti szerződésben konkrétan meg kell határozniuk.

A hatályos szabályozás szerint a haszonbér megfizetése alól egyes vis maior események bekövetkezése esetén mentesülhet a haszonbérlő, viszont a haszonbér összege, illetve mértéke nem függhet a haszonbérlő gazdálkodásának az eredményétől (a haszonbérleti szerződéstípus lényegi eleme, hogy a haszonbérlő a gazdálkodás eredményét és kockázatait nem osztja meg a tulajdonossal). Erről a Fétv. a haszonbér természetben történő megfizetése esetére vonatkozóan kifejezetten rendelkezik, egyéb esetekben ez a szabály a Ptk. és a Fétv. általános rendelkezéseiből vezethető le.

Az az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés ugyanis, amely alapján a haszonbér összege a haszonbérlő gazdálkodásának az eredményéhez kötött, rejtett megbízási, illetve felesbérleti szerződésnek minősül. Felesbérleti szerződést azonban a földügyi szabályozás alapján már nem lehet kötni, megbízási tartalmú földhasználati szerződés típus pedig csak egy van, az erdőkezelési szerződés. Az említett tartalmú szerződések tehát nem felelnek meg a földügyi szerződések tartalmi és forma kényszerének.

Az erdő egy speciális termőföld vagyonelem, hiszen annak értékét a földérték mellett meghatározóan a rajta álló faállomány értéke is befolyásolja, ami viszont évről évre, illetve beavatkozásról beavatkozásra folyamatosan változhat (nöhet vagy csökkenhet). A haszonbért a feleknek úgy kell megállapítaniuk, hogy a szerződés normál lejártakor az erdővagyon értékének megváltozása miatt egymás felé az elszámoláskor ne legyen fizetési, megtérítési kötelezettségük.

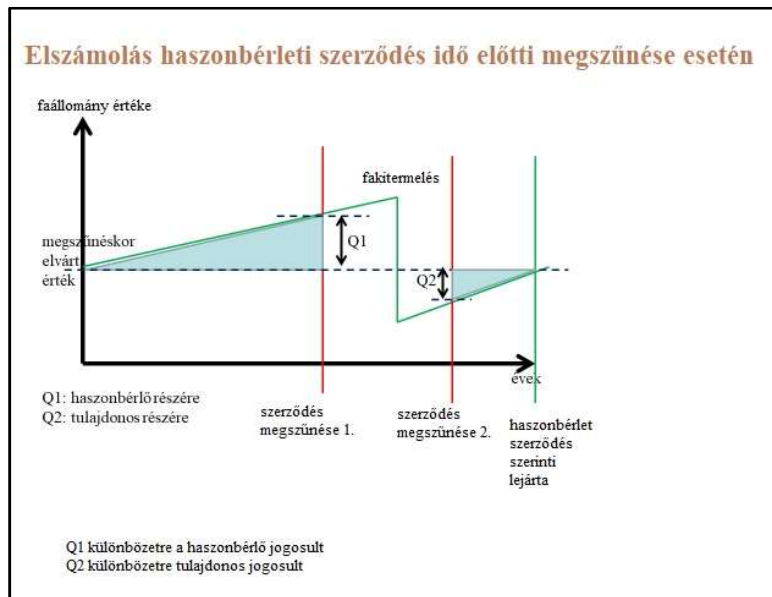
A szerződésnek az időtartama lejártán kívüli bármilyen okból történő megszűnésekor ugyanakkor a tervezettől eltérő erdővagyon értékre tekintettel a feleknek jellemzően keletkezik elszámolnivalójuk. A hatályba lépett szabályozás alapján az erdővagyonnak a szerződés időtartama lejáratkori elvárt értékének és a szerződés megszűnésekor fennálló értékének nettó jelenértéke

- negatív különbözetéből számított csökkenés értékét a haszonbérlőnek a tulajdonos részére,
- pozitív különbözetéből számított gyarapodás értékét - ha a felek kifejezetten így állapodnak meg - a tulajdonosnak a haszonbérlő részére

meg kell térítenie.

A korrekt elszámolás érdekében az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben meg kell határozni az erdővagyonnak a szerződés időtartamának lejáratkori elvárt értékét és az értékszámítás módszertanát. A szerződéskötéskor és a szerződés megszűnésekor egyaránt alkalmazandó értékszámítás módszertanát a felek szabadon választhatják meg és ehhez szakmai vagy tudományos ajánlásokat is figyelembe vehetnek.

Az elszámolási logika szemléltetése a faállomány értékváltozásának bemutatásával:



Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződés lejártát követően az erdőt olyan állapotban kell visszaadni, hogy az erdőgazdálkodási tevékenység folytatható legyen.

2.6.2. Erdőgazdálkodási integráció

Az erdőgazdálkodási integráció keretében az integrátor az általa előzetesen közzétett általános szerződési feltételek, és az integrátori szerződésekben foglaltak szerint az erdőgazdálkodásába tartozó földek összehangolt érdekei alapján, saját nevében folytat erdőgazdálkodási tevékenységet, amelynek fejében az érintett tulajdonosok részére járadékot fizet.

Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés határozott időtartamra, legalább tíz, legfeljebb ötven évre köthető.

Erdőgazdálkodási integrátori tevékenységet erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás végezhet.

Ha az önálló erdőgazdálkodási egység használatba adására több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges azzal, hogy a nem elérhető és nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Ha a felek másként nem rendelkeznek, a járadék mértékét az integrátor erdőgazdálkodási körébe tartozó területeknek a szerződéses időszakra vonatkozó erdőgazdálkodás eredménye alapján és költségei figyelembevételével kell időarányosan meghatározni. A tulajdonos jogosult a járadékot vagy annak egy részét természetben kémi.



A tulajdonos külön megállapodás alapján, térítés ellenében megbízhatja az integrátort a gazdálkodása körében nem tervezett erdőgazdálkodási tevékenységek elvégzésével is.

A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőgazdálkodási integrációs szerződést, ha az integrátor

- a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, valamint a fenntartható erdőgazdálkodást, vagy
- járadékfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor az erdőnek minősülő földön álló faállomány vagyonszerzésének értékével a feleknek – a jogszabályban foglaltak szerint – ebben az esetben is el kell számolniuk. A szabályozás az elszámolás tekintetben abból indul ki, hogy a faállomány vagyonszerzésének a gyarapodásához – leszámítva a külön megállapodás alapján a tulajdonos által megfinanszírozott tevékenységekből eredő gyarapodást – az integrátor arányosan hozzájuthatott volna, ha a szerződés az eredeti futamidőre hatályban marad. Ha tehát a felek másképp nem egyeznek meg, akkor a tulajdonosnak ezt a vagyongyarapodást meg kell térítenie az integrátor részére.

2.6.3. Erdőkezelés

Az erdőkezelés a klasszikus értelemben véve nem minősül a földhasználati jog átadásának. Erdőkezelés keretében az erdőkezelő – egyfajta vagyonszerzési jelleggel – az erdőnek minősülő földön a tulajdonos javára, illetve kockázatára, de saját nevében eljárva, a tulajdonos egyéni érdekeit figyelembe véve folytat erdőgazdálkodási tevékenységet. Ennek során köteles továbbá az erdőgazdálkodói észszerűség követelményei szerint a kezelt erdőt az előre láthatóan fenyegető kockázatokkal szemben megóvni.

Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységeket a tulajdonos közreműködésével és egyetértésével határozza meg, amelynek végrehajtásában a tulajdonos – egyéb jogszabályi és szerződési rendelkezésekre is figyelemmel (pl. osztatlan közös tulajdon esetén képviselői és közös tulajdon döntési szabályai stb.) – közreműködhet.

Az erdőkezelő a tulajdonos kérésére – célszerűen az éves erdőgazdálkodási feladatok meghatározásához, illetve elszámolásához kapcsolódóan – a kezelt erdőről köteles tájékoztatást adni, amelynek ki kell terjednie a kezelt erdő tényleges és várható gyarapodására, értékére, továbbá a kezelt erdőt érintően felmerülő kötelezettségekre.

A kezelt erdő az erdőkezelő saját vagyonától és az általa kezelt más erdőtől elkülönült vagyont képez, amelyet az erdőkezelő köteles külön nyilvántartani. A kezelt erdőre, valamint az erdőgazdálkodásból eredően beszedett bevételekre az erdőkezelő hitelezői és az erdőkezelő által kezelt más erdők hitelezői nem támaszthatnak igényt.

Az erdőkezelőt a tevékenységéért erdőkezelési díj illeti meg, amely magában foglalja az erdőgazdálkodási tevékenység költségei mellett az erdőkezelő közreműködésének ellenértékét is.



Erdőkezelési szerződés határozott vagy határozatlan időre köthető.

Erdőkezelésre az erdészeti hatóság által erdőkezelőként nyilvántartott erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás jogosult. Erdőkezelés esetén az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőkezelőt jegyzi be.

Ha az önálló erdőgazdálkodási egység használatba adására több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor a szerződés létrejöttéhez az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított egyszerű többségi döntése szükséges azzal, hogy a nem elérhető és nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodásból származó bevételeket a tulajdonos javára eljárva az erdőkezelő szedi be, amelyből a díj levonását követően keletkező jövedelmet a tulajdonos részére megfizeti. A tulajdonos jogosult a részére járó jövedelmet vagy annak egy részét természetben kémi.

A tárgyévét követő időszakban felmerülő erdőfelújítási kötelezettség költségeinek fedezetét a tulajdonos biztosítja az erdőkezelő számára, vagy a felek erre vonatkozó megállapodása alapján az erdőkezelő az erdőgazdálkodásból származó tulajdonosi jövedelem kifizetése során a felmerülő költségek fedezetéül szolgáló összeget visszatarthatja.

Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységek bevételeiről és költségeiről, valamint a tulajdonost illető és részére kiadott jövedelemről legkésőbb az elszámolási időszakot követő év június 30-ig részletes elszámolást készít.

Az erdőkezelési szerződés 12 hónapos felmondási idővel rendes felmondással is megszüntethető.

A tulajdonos azonnali hatállyal felmondhatja az erdőkezelési szerződést, ha az erdőkezelő

- a feladatait nem, vagy olyan módon látja el, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, valamint a fenntartható erdőgazdálkodást,
- a tájékoztatási vagy számadási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy
- az erdőgazdálkodásból származó tulajdonosi jövedelem megfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.



2.6.4. Az erdőgazdálkodási haszonbérlet, az erdőgazdálkodási integráció és az erdőkezelés főbb jellemzőinek összehasonlítása:

	Erdőgazdálkodási haszonbérlet	Erdőgazdálkodási integráció	Erdőkezelés
Szerződés típusa	bérelti típusú szerződés a rendes gazdálkodás körébe tartozó erdőgazdálkodási tevékenységek gyakorlására	bérelti típusú szerződés a rendes gazdálkodás körébe tartozó erdőgazdálkodási tevékenységek a gyakorlására	megbízási típusú szerződés
Szerződéses jogviszony időtartama	határozott (minimum egy, legfeljebb a vágáskort követő tizedik év végéig tartó, vagy ötven éves) időtartamra szóló jogviszony	határozott (minimum tíz, legfeljebb ötven éves) időtartamra szóló jogviszony	határozott vagy határozatlan időtartamra szóló jogviszony, utóbbi esetben tizenkét hónapos felmondási idővel
Földhasználó személye	haszonbérelő	integrátor	az erdőkezelő a földhasználatot nem saját jogán, hanem a tulajdonosok nevében és megbízásából gyakorolja
Földhasználóra vonatkozó személyi feltétel	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás
Erdőgazdálkodó-ként bejegyzett személy	haszonbérelő	integrátor	erdőkezelő
A haszonbérelő, integrátor vagy erdőkezelő ügyfelei közötti kapcsolat	az önállóan szerződött ügyfelek között nincs kapcsolat	az integrátor önállóan szerződött ügyfelei az ÁFSZ-ben és a szerződésben foglaltak szerint gazdasági kockázati közösséget alkotnak	az önállóan szerződött ügyfelek között nincs kapcsolat
Szerződés érvényességéhez szükséges tulajdonosi támogatás	minimum 2/3-os támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával	minimum 2/3-os támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával	egyszerű többségi (min. 50%-os) támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával
Elszámolási kötelezettség a szerződés lejártakor	szerződés idő előtti megszűnésekor a feleknek a faállomány vagyoneértékének a szerződéstől eltérő változásával el kell számolniuk egymás felé	szerződés idő előtti megszűnésekor a tulajdonosoknak a faállomány vagyongyarapodását meg kell térítenie az integrátor részére	a szerződés lejártakor a feleknek csak a tárgyévi tevékenységekkel kell elszámolniuk
Az aktuális erdőgazdálkodási tevékenységek meghatározása	a rendes gazdálkodás körébe tartozó, a szerződés által lehetővé tett tevékenységekről a haszonbérelő önállóan dönt	a rendes gazdálkodás körébe tartozó tevékenységekről az integrátor önállóan dönt	az erdőgazdálkodási tevékenységekről az erdőkezelő javaslatára az erdőkezelésbe adó dönt
Tulajdonosi közreműködés az erdőgazdálkodási tevékenységek végrehajtásában	a haszonbérleti szerződés keretében nem lehetséges	az integrátori szerződés keretében nem lehetséges	lehetséges, a felek megegyezésén múlik
Időközi beszámolási, elszámolási kötelezettség a tulajdonosok felé	a haszonbérelőnek nincs beszámolási vagy elszámolási kötelezettsége a tulajdonosok felé	az integrátornak a rendes gazdálkodás körébe tartozó tevékenységekről nincs beszámolási vagy elszámolási kötelezettsége a tulajdonosok felé	az erdőkezelőnek szerződésenként elkülönült beszámolási és elszámolási kötelezettsége van a tulajdonosok felé
Tulajdonosi jövedelem formája, mértéke	haszonbér: szerződésben meghatározott, rendszeres, átalány jellegű kifizetés, vagy természetben történő juttatás a haszonbér mértékét a felek fő szabály szerint az adott erdő becsült hozamai alapján határozzák meg	járadék: szerződésben meghatározott, rendszeres, átalány jellegű kifizetés, vagy természetben történő juttatás a járadék mértékét a felek fő szabály szerint a teljes integrált erdőterület becsült hozamai alapján határozzák meg	az erdőgazdálkodás eredménye szerint változó, pénzben vagy természetben kiadott tulajdonosi jövedelem (veszteséges gazdálkodás esetén negatív jövedelem, azaz tulajdonosi befizetés)
Erdőgazdálkodás végső gazdasági eredményének közvetlen jogosultja illetve kötelezettje (gazdasági kockázatvállaló)	haszonbérelő	integrátor	tulajdonos