



KEDVES ÜGYFELÜNK, PARTNERÜNK!

Aktuális hírlevelünk a 2023. elején, illetve a közeljövőben hatályba lépő jogszabályváltozások közül mutatja be az általunk leglényegesebbnek tartott módosításokat. Ahogy korábban, úgy most sem teljes körűen dolgozzuk fel a jogszabályokat; csupán áttekintő jelleggel emeljük ki a legfontosabb rendelkezéseket.

Amennyiben kérdésük merülne fel, változatlanul rendelkezésre állunk a megszokott telefonos és elektronikus elérhetőségeinken, illetve az irodában személyesen is.

Összefoglaló:

Témáink az alábbiak:

- I. **Jelentős változások a termőföldek értékesítése körében.** Módosult az elővásárlási jogosultak sorrendje és a helyben lakó fogalma, a termőföldek vételárát is hatósági szabályozás fogja érinteni.
- II. **Munkáltatókat és munkavállalókat érintő módosítások.** Új szabadságtípusok kerültek bevezetésre (szülői és apaszabadság), valamint a munkaviszony-megszüntetés feltételei és a próbaidő körében is változások kerültek bevezetésre.
- III. **Változások a bírósági végrehajtásban.** – Eljárásjogi változások történtek többek között az ingatlan-árverés és a költségviselés, adósi részletfizetés körében.

EGYES TÉMÁK RÉSZLETESEN:

1. FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY VÁLTOZÁSAI

A jogszabály 2023. január 1. napjától -követve a 'lakóhely' fogalmának törvényi változását-módosítja a helyben lakó és a helyben lakó szomszéd fogalmát. E szerint a 'helyben lakás' megállapításának törvényi feltétele az életvitelszerű lakóhely fogalma helyett az életvitelszerű lakáshasználatot veszi alapul, így a módosított definíció használandó az elővásárlási jogosultjak sorrendjének alkalmazásánál is. **Ez a gyakorlatban az eredményezi, hogy a 'helyben lakás' megállapítása ténylegesen megvalósuló lakáshasználatra szigorodik.** Ebből következik az is, ha valakinek lakóhely mellett **tartózkodási hely** is szerepel a lakcímgazdáltyán, akkor alapesetben az **utóbbi szerinti településen minősül helyben lakónak.**

Az **elővásárlásra jogosultak sorrendje** is módosult 2023. január 1. napjától. Ennek eredményeképp gyengül a helyben lakó szomszéd elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó pozíciója. A módosítás szerinti sorrendben a helyben lakó szomszéd pozícióját – akár csak a helyben lakóét és a 20 km-es távolságon belül lakóét –**az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendjében megelőzik a következők:**



- állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földműves
- az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására;
- az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításához szükséges terület biztosítása.

A földforgalom tisztaságának biztosítása érdekében az eddig a szerződő felek kérelme alapján feljegyezhető **„föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye”** a szerződések közzétételre való alkalmasságának vizsgálata után (annak alkalmassága esetén) **hivatalból** történik, így a mezőgazdasági szakigazgatási szerv fogja megkeresni az illetékes földhivatalt e tény feljegyzése iránt.

2023. május 1. napjával lép hatályba talán a leglényegesebb változtatás, ami a felek által kialakított vételár vizsgálatának lehetőségére vonatkozik. A jelenleg hatályos szabályozás szerint termőföld (kivéve erdők) adásvételek esetén a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területileg illetékes szervének (helyi földbizottság) figyelembe kell venni, hogy a vételár a földnek - indexálással meghatározott - 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét alapos indok nélkül ne haladja meg. A hamarosan hatályba lépő rendelkezés alapján vizsgálható, hogy **a vételár alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket 10%-nál nagyobb mértékben.** Abban az esetben, ha kialakított vételár az előzőek szerinti átlagos forgalmi értéket 10 %-nál nagyobb mértékben haladja meg, már az okiratban szükséges részletezni az eltérés indokát. Az eltérés indokaként agrárszakmai érvek kerülhetnek rögzítésre, tehát nem szolgálhat alapos indokként a szerződő felek által a szerződéses szabadságának körében kialakított vételár. Az alaposan nem indokolt, előzőekben rögzített mértéket meghaladó vételár az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását is eredményezheti.



2. A MUNKA TÖRVÉNYKÖNYVÉNEK JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSAI

2023. január 1-jén lépett hatályba a Munka törvénykönyvének módosítása, bemutatjuk a lényegesebb változásokat:

Tájékoztató:

A munkáltató az eddigi 15 nap helyett a munkaviszony kezdetét követő 7 napon belül köteles tájékoztatni a munkavállalót a munkakörével kapcsolatos legfontosabb információkról. Ezen információk köre a korábbi szabályozáshoz képest kibővült, tájékoztatni kell például a munkavállalót arról, hogy milyen napokra, hogyan osztható be a munkaidő, melyek annak a lehetséges kezdő és befejező időpontjai, milyen tartalmú lehet a túlóra, továbbá milyen, a munkáltató által biztosított képzéseket lehet igénybe venni.

Más munkarend/részmunkaidő:

Az a munkavállaló, akinek a munkaviszonya már legalább 6 hónapja fennáll, gyermeke 8 éves koráig a munkáltatóhoz intézett írásbeli, indokolt kérelemben kérheti, hogy más munkarendben vagy más helyen, vagy hogy részmunkaidőben dolgozhassanak. A munkáltató 15 napon belül köteles írásban nyilatkozni a munkavállaló kérése kapcsán, elutasítás esetén nyilatkozatát köteles megindokolni.

Új szabadságtípusok is bevezetésre kerültek:

A **szülői szabadság** évi 44 munkanapot jelent, amely a gyermek 3 éves koráig jár mindkét szülőnek, legalább 1 éve fennálló munkaviszony esetén.

A szülői szabadság idejére az alapbér 10%-a illeti meg a munkavállalót. A munkáltató a szülői szabadságot a munkavállaló kérésének megfelelő időpontban köteles kiadni.

Az **apasági szabadság** időtartama 10 napra nő, ez legfeljebb 2 részletben vehető ki, az első 5 napra teljes bér, a második 5 napra az alapbér 40 %-a jár.

Szintén új szabadságtípus lesz a **gondozói szabadság** évi 5 munkanapig, amikor a munkavállaló vele együtt élő beteg társát, beteg hozzátartozóját ápolhatja, erre az időszakra azonban nem jár díjazás.

Egyebek:

A munkáltató a jövőben **felmondással nem szüntetheti meg a munkaviszonyt az apasági szabadság, valamint a szülői szabadság ideje alatt sem.**

A **próbaidő** tartalmát arányosan kell megállapítani abban az esetben, amennyiben a munkavállaló határozott idejű munkaviszonya kevesebb mint egy évig tart.

A munkáltató - a munkavállaló kérelmére - indokolási kötelezettség hiányában (például próbaidő alatti felmondás esetén) is **köteles megindokolni a munkaviszony megszüntetésére irányuló jognyilatkozatát**, ha a munkavállaló hivatkozása szerint a munkaviszony megszüntetésére valamilyen jogellenes módon, például apasági szabadság vagy szülői szabadság igénybevétele miatt került sor.



4. VÁLTOZÁSOK A BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSBAN

2022. december 2. napjától több ütemben módosult a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Vht.**), melynek legfontosabb változásait az alábbi összefoglaló tartalmazza.

Költségek

A végrehajtás során felmerülő költségeket főszabály szerint a **végrehajtást kérő előlegezi**, és az **adós viseli**. A Vht. módosításának köszönhetően abban az esetben, ha a bíróság visszavonja a végrehajtási lapot, vagy törli a végrehajtási záradékot, a végrehajtás során felmerült költségeket nem az adós, hanem a **végrehajtást kérő viseli**.

Részletfizetés

Abban az esetben, ha a végrehajtást kérő nem ért egyet az adós által kezdeményezett részletfizetés tartalmával, a végrehajtást kérő nyilatkozata alapján a végrehajtó módosítja a részletfizetési feltételeket:

- természetes személy végrehajtást kérő esetében a részletfizetést **legfeljebb 1 évre** állapítja meg
- jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében:
 - o 500 ezer Ft-ot meg nem haladó összegű pénzkövetelés esetén **legfeljebb 1 évre**
 - o 500 ezer Ft-ot meghaladó összegű pénzkövetelés esetén **legfeljebb 2 évre** állapítja meg

a részletfizetést a korábbi rendelkezésekben meghatározott időtartamokkal szemben, amennyiben a törvényben foglalt kivételszabály nem érvényesül.

Lefoglalt ingatlan értékesítése

A lefoglalt ingatlan értékesítésének időpontja tárgyában hozott új rendelkezés értelmében a végrehajtó az ingatlan becsértékének megállapítása iránt kizárólag akkor intézkedhet, ha a tartozás összege az **500 ezer Ft-ot meghaladja**.

Amennyiben az ingatlan becsértéknek megállapítására a Vht. módosítás hatálybalépését megelőzően nem került sor, a hatálybalépést követően az **ingatlan becsértékének megállapítására** csak akkor kerülhet sor, ha az adós valamennyi tartozásának összesített tőkeösszege az 500 ezer Ft-ot meghaladja.

Amennyiben az ingatlan becsértéknek megállapítására a Vht. módosítás hatálybalépését megelőzően sor került, a módosítás hatálybalépését követően **árverés kitűzésére** kizárólag akkor kerülhet sor, ha az adós valamennyi tartozásának összesített tőkeösszege az 500 ezer Ft-ot meghaladja.

Amennyiben a módosítás hatálybalépését megelőzően **sor került árverés kitűzésére**, a hatálybalépést követően újabb árverés kitűzésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha az adós valamennyi tartozásának összesített tőkeösszege az 500 ezer Ft-ot meghaladja.



Hírleveleink csak általános jellegű tájékoztatók és nem minősülnek jogi, pénzügyi vagy egyéb jellegű tanácsadásnak. A BOLEVÁCZ ÉS VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA a jelen körlevélből levont következtetésekért vagy az annak alapján hozott döntésekért felelősségét kizárja. Jogi tanácsadást vagy egyéb ügyvédi tevékenységet a BOLEVÁCZ ÉS VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA kizárólag egyéni megbízás alapján nyújt, amely vonatkozásában szívesen állunk rendelkezésére bármely elérhetőségünkön. A körlevelek a BOLEVÁCZ ÉS VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA szellemi alkotását képezik, minden szerzői jog fenntartva!