

TANULMÁNY A TERMŐFÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁNAK ÚJ LEHETŐSÉGÉRŐL*

STUDY ON A NEW POSSIBILITY FOR THE LIQUIDATION OF COMMON OWNERSHIP IN AGRICULTURAL AREAS

Nagy Márton**

Abstract

The main aim of my research a detailed legal study of the liquidation of undivided joint ownership in agricultural and forestry areas, in particular the new model in force on 1 January 2021. My aim is to explore possible ambivalent provisions, where appropriate de lege ferenda proposal on controversial or under-regulated issues.

In my research work, I make a de lege ferenda suggestion on how to prevent abuses in the case of additional acquisition with a three-year ownership clause. Furthermore, I conclude that the problem of the change in legislation at the initial stage of the annexation procedure could be eliminated by amending the rules of notification in the law. In my scientific work, I examine the impact of the change in property registration data resulting from the termination of undivided joint ownership on the land use contract and solve some problems by proposing the interstitial intervention of a land registration certificate.

Keywords: agricultural law, land transactions regulation, undivided common property, undivided joint ownership, land incorporation

Kulcsszavak: agrárjog, földügyletek szabályozása, osztatlan közös tulajdon, osztatlan közös tulajdon megszüntetése, bekebelezés

Bevezetés

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át¹ teszik ki, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonviszonyok rendezése számunkra kardinális jelentőséggel bír. Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 1 millió 60 ezer földrészlet, 2 millió 440 ezer hektáron áll osztatlan közös tulajdonban.² Dr. Andréka Tamás³ szerint termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint

* A tanulmány a Magyar Jogász Egylet Ösztöndíjprogram keretében készült.

** Nagy Márton, jogász szakos hallgató, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar (e-mail: nagynagymarton@gmail.com), Konzulens: Prof. Dr. Csák Csilla dékán, intézetigazgató, egyetemi tanár, (e-mail: jogkincs@uni-miskolc.hu)

¹ Vidékfejlesztési Minisztérium, *Nemzeti Vidékstratégia –2012-2020 „a magyar vidék alkotmánya”* 7.3 – 23.

² Nemzeti Földügyi Központ, *Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban* 2021. 1.

³ Főosztályvezető - Földművelésügyi Minisztérium Jogalkotási Főosztály

kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladataként kezeli, mivel ezek a területek kétség kívül a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik. Dr. Cseh Tibor András⁴ azt az álláspontot képviseli, hogy a gazdálkodó társadalom számára a mindennapokban ezek a területek inkább teherként, mintsem lehetőségként vannak jelen. Ezúton is köszönöm mindkettőjüknek a kutatómunkám során folytatott személyes egyeztetések lehetőségét.

Jelen dolgozat tárgya lehatárolhatóan a mező- és erdőgazdasági területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes jogi tanulmányozása, különös tekintettel az új modellre, amelyet a 2021. január elseje óta hatályos 2020. évi LXXI törvény⁵ deklarál. Kutatásom célja az érintett téma törvényi szabályozásának vizsgálata, valamint joggyakorlati sajátosságainak megismerése. Céлом egy tudományos igényű munka elkészítése, ennek okán a dolgozat tárgyát szabályozó joganyagot és a hozzá kapcsolódó joggyakorlatot logikailag a téma szempontrendszere alapján taglalva szándékozom bemutatni.

1. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon jogi szabályozásának alapjai

1.1 A közös tulajdon szabályozása a Polgári jogban

1.1.1 Mit nevezünk közös tulajdonnak?

A hatályos Polgári Törvénykönyv a közös tulajdon fogalmát úgy határozza meg, hogy amennyiben ugyanazon dologon fennálló tulajdonjog azonos időben, meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet, közös tulajdonról beszélünk.⁶ A gyakorlatban ez úgy valósul meg, hogy nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog, bizonyos meghatározott eszmei hányadok szerint.⁷ Rögzítésre került továbbá a jogszabályban a tulajdoni hányadokra vonatkozóan az is, hogy kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.⁸ A Ptk. rendelkezéseiben kitér a tulajdonostársak jogaira, a birtoklásra és használatra, miszerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. Ugyanakkor e jog gyakorlására nézve korlátozást is megfogalmaz akként, hogy tiltja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére való joggyakorlást.⁹ A polgári jogi kódex további rendelkezése értelmében a határozathozatal főszabály szerint, szótöbbséggel történik a közös tulajdont érintő kérdésekben, amennyiben ettől eltérően nem rendelkeznek.¹⁰ Valamint rendelkezik arról is, hogy minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.¹¹ Az ekképpen szótöbbséggel hozott

⁴ Megbízott főtítkárs - Magyar Gazdakörök és Gazdaszövetkezetek Szövetsége

⁵ 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről

⁶ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (1)

⁷ BALOGH Brigitta - CSESZLAI István - FARKAS Diána - GÓSZ Zoltán - SZALAI Károly: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és az ingatlan-nyilvántartás adatainak rendezéséről, tájékoztató kiadvány 5., Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2021.7.

⁸ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (2)

⁹ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:74. §

¹⁰ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:78. §

¹¹ PETRIK Ferenc – POMEISL András: Az új Ptk. magyarázata IV/VI. kötet - Polgári Jog – Dologi jog; szerkesztette: Wellmann György, HVG-ORAC Lap és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2013. 100.

határozatot a kisebbség bíróság előtti megtámadhatja, ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár.¹² A Kúria állásfoglalása szerint, a bíróság a birtoklás, használat vagy hasznosítás módját a tulajdonosok tulajdoni hányadának, a tulajdonostársak jogainak, és a dologhoz fűződő törvényes érdekeiknek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja. Erre viszont csak abban az esetben van lehetőség, ha a tulajdonostársak nem tudnak megegyezni a közös tulajdonban álló dolog birtoklása, használata vagy hasznosítása kérdésében és a többség határozatát a kisebbség megalapozott keresetben támadja meg.¹³

1.1.2 A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban

A Ptk. az ide vonatkozó rendelkezései között kitér a közös tulajdon megszüntetésének kezdeményezésére is. Úgy rendelkezik, hogy az adott közös tulajdonban érintett bármely tulajdonostárs követelheti a közös tulajdon megszüntetését.¹⁴ E szakasz kógenciáját hangsúlyozza az a korlátozó kiegészítés, miszerint ezen jogról való lemondás semmis.¹⁵ A Ptk. szól továbbá arról is, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Ez alól kivételt képeznek azok az esetek, amikor a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna, gátolná a rendeltetészerű használatot, valamint ha a tulajdonostársak körülményeire tekintettel a természetbeni megosztás mellőzése indokolt. Ilyen esetekben a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét, a megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába is adhatja.¹⁶

A bekebelezés vagy más néven magához váltás jogintézménye a gyakorlatban is prioritást élvez a közös tulajdon megosztása során. Példaként szolgál számos bírósági határozat, melyben rögzítésre kerül, hogy a tulajdonközösség megszüntetésének módjai közül a tulajdonostárs tulajdoni hányadának a megváltását kell előnyben részesíteni, ha a fél a megváltási ár megfizetéséhez szükséges teljesítő-képességgel rendelkezik.¹⁷ A vagylagos (alternatív) kötelezést tartalmazó rendelkezéseknek, vagy akár az egyszerre több egymás melletti (párhuzamos) megszüntetési mód alkalmazásának is helye lehet közös tulajdont megszüntető ítéletekben. A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben az eljárásjogi szabályok megengedik, valamint az anyagi jogi szabályok sem zárják ki, hogy a bíróság ítélete alternatív rendelkezést tartalmazzon.¹⁸ A szerződésbe foglalt, jogutódokra is kiható hatállyal rendezett ingatlanhasználat megváltoztatására önmagában a tulajdonostársak személyében bekövetkezett változás nem teremt alapot. Az újrendezést a rendezés során figyelembe vett körülmények lényeges változása indokolhatja.¹⁹

¹² 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:79. § (1)

¹³ Kúria - Polgári Kollégiumi vélemény 8. sz.

¹⁴ KOVÁCS Miklós: A közös tulajdon a földjogban, *LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet*, Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. 221.

¹⁵ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:83. § (1)

¹⁶ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:84. § (1-2)

¹⁷ BH2013. 214. I.

¹⁸ Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont

¹⁹ BH2007. 335.

1.2 Az agrárjogi alapok

A mezőgazdasághoz kapcsolódó jogviszonyokat az agrárjog²⁰ szabályozza, közelebbről vizsgálva a közjogi része korlátozó szerepet tölt be, a magánjogi területének dologi jogi része, mint statikus, valamint a kötelmi része, mint közvetlen dinamikát hordozó eleme alkotja a komplex agrárjogi szabályozás egységét.²¹ Ez az összetettség az agrárágazat társadalom számára is nyilvánvaló speciális összetettségéből ered.²² Ebből is látható, hogy az agrárjog nem egy szűken behatárolt jogterület, egyetértek a CEDR álláspontjával²³, miszerint érdemes az agrárjogot tágabb értelmezését alkalmazni. Az agrárjogi szabályozás tárgyait Fodor László értelmezésében négy csoportra oszthatjuk. A szabályozás tárgya lehet a mezőgazdasági tevékenység, a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem és a mezőgazdasági termék.²⁴

1.2.1 A magyar birtokpolitika

A birtokpolitikának különböző típusai léteznek, egyrésztől külső birtokpolitika, ilyen például a KAP, másrésztől pedig a belső birtokpolitika, ami az adott állam által kitűzött célok meghatározását tükrözi²⁵, de természetesen e kettő nem válhat el élesen egymástól. Az Európai Unió jogi előírásai és bírósági gyakorlata különösen fontos szabályozási keretet jelentenek a magyarországi mező- és erdőgazdasági földforgalom szabályozása szempontjából.²⁶ Különösen azért, mert a tagállamok birtokpolitikai mozgásterét az Európai Unió Bíróságának (továbbiakban EUB) gyakorlata határozza meg.²⁷ Az EUMSZ²⁸ bizonyos tekintetben ezt a keretet látszólag tágítja, miszerint a tagállamokban fennálló tulajdoni rendek minden esetben prioritást kell, hogy élvezzenek. Ezzel szemben az EUB több ügy kapcsán is kimondta, hogy nem lehet kiterjesztően értelmezni ezen szóban forgó cikket.²⁹ Ez a fajta kettősség folyamatos feszültségpontokat hoz létre a tagállami és az uniós szabályozás között, melynek hatásai a hazai földforgalmi szabályozás kapcsán konkrétan megmutatkoznak.³⁰ A jogban számos olyan normatív szabály található a jogszabályokon kívül, amelyeket a törvények nem tartalmaznak, ezek közül is a legfontosabbal a jogi alapelvek.³¹ Ugyanakkor hazai szinten az Alaptörvényben az ezekkel való kifejezett rendelkezés minden eddiginél hangsúlyosabbá teszi a termőföld

²⁰ NOVOTNI Zoltán: A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - *Magyar Közigazgatás* 41. évf. 3. sz. 1991. 275.

²¹ KURUCZ Mihály: Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - *Agrár- és Környezetjog* - 2007. 2. szám 85.

²² SZILÁGYI János Ede: Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - *Magyar jog*. LI. évfolyam 9. szám 2004. 542.

²³ Erkki J. HOLLO - president of CEDR: Mission and function of CEDR in the EU - *Journal of Agricultural and Environmental Law* - 3/2007, 14 – 15.

²⁴ FODOR László: *Agrárjog* - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005. 22.

²⁵ Csilla CSÁK: Constitutional issues of land transactions regulation - *Journal of Agricultural and Environmental Law* 24/2018. 8.

²⁶ János Ede SZILÁGYI: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands - *Journal of Agricultural and Environmental Law* - 23/2017, 148.

²⁷ KOROM Ágoston: Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgáster – *Polgári szemle* 2015. 11. évfolyam 4-6. szám 445.

²⁸ EUMSZ 345. cikk

²⁹ C-463/00. (1, 8, 15, 41, 67) C-367/98. (7)

³⁰ KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.) *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT, 2015. 147 – 154.*

³¹ SZIKORA Veronika: A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - *Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica at politica* Tomus XV. 1998. 259.

szabályozását.³² Az Alaptörvényünk P) cikkének második bekezdése kimondja, hogy a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek tulajdonjogi kérdéseit sarkalatos törvényben kell szabályozni.³³ Ezen rendelkezés összhangban van az EU más tagállamainak Alkotmányaiával³⁴, melyek szintén nagy hangsúlyt fektetnek a jogszerzés lehetőségének szigorú keretek között történő szabályozására.³⁵ Ezzel szemben az Európai Unió szempontjából is kijelenthetjük, hogy a magyar földforgalmi törvény alapvetően teljesíti az uniós jog által meghatározott előírásokat.³⁶

A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (továbbiakban: Fftv.) többek között a megfelelő magyar birtokstruktúra kialakításának is alapvető jogalkotói eszköze.³⁷ Továbbá Magyarország elkötelezett a földművesek versenyképességének javítása, a stabil földtulajdonosi szerkezet kialakítása, ezáltal az osztatlan közös tulajdoni viszonyok felszámolása és átlátható nemzeti birtokstruktúra kialakítása mellett.³⁸ A mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladatként kezeli.³⁹ A legújabb célkitűzés ezeknek a folyamatoknak az eddigiéknél gyorsabb, a közigazgatást kevésbé terhelő, szuverén döntésen és önálló egységen alapuló eljárások jogi háttérének megteremtése.⁴⁰ Az Alaptörvény felhatalmazása értelmében a Magyar Országgyűlés 2020. júliusában elfogadta az új jogalkotói modellen alapuló törvénytervezetet. Amely a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló, 2021 január 1.-ével hatályba lépett 2020. évi LXXI. a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben (továbbiakban: Fokftv.) testesült meg.⁴¹

1.2.2 A közös tulajdonú termőföldek hátrányai

Az osztatlan közös földtulajdon vitathatatlanul a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya.⁴² Az idei év január elsejével hatályba lépett, közös tulajdonok

³² OROSZ Flóra: A termőföld, mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban - *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXXVI/1. 2018. 178.

³³ Magyarország Alaptörvénye - 2011. április 25. P) (2)

³⁴ HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld, mint természeti erőforrás - *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2017/4. 188 – 204.

³⁵ CSÁK Csilla – KOC SIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - *Agrár- és Környezetjog 2015*. 19. szám 55.

³⁶ BOB VOS Pál - FARKAS CSAMANGÓ Erika - HEGYES Péter - JANI Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh, Elemér (szerk.) Számadás az Alaptörvényről, *Magyar Közlöny Lap - és Könyvkiadó* 2016. 40.

³⁷ CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia: Az új földforgalmi törvényről, *Östermelő*, 2013. 4. szám, p. 4-10.

³⁸ Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia –2012-2020 „a magyar vidék alkotmánya” 7.3 – 72-73.

³⁹ ANDRÉKA Tamás: Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - *Agro Napló*, 2020. (26. évf.) 4. szám 32.

⁴⁰ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. 4.

⁴¹ T/10312. törvényjavaslat - A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről – előadó: Dr. Nagy István agrárminiszter 2020. április 28. - preambulum

⁴² ANDRÉKA i.m. (2020) 32.

megszüntetéséről szóló törvény rendelkezései is arra irányulnak, hogy ezen akadály elhárítását törvényi eszközökkel segítse.⁴³

A termőföldek magas számú osztatlan közös tulajdonlása egy Magyarországra sajátosan jellemző tulajdonjogi tényező. A gazdálkodó társadalom számára a mindennapokban ez inkább teherként, mintsem lehetőségként van jelen.⁴⁴ Az osztatlan közös tulajdonok esetében egynél több tulajdonosa van az adott ingatlanoknak, ám ezek a tulajdonosok jellemzően semmilyen kapcsolatban nem állnak egymással, nem csak a rokoni, hanem sokszor még az ismeretségi kapcsolat is hiányzik.⁴⁵ Az osztatlan közös tulajdonlás számos esetben egy olyan kényszerközösséget teremt, amely a termelés és a termőföld javadalmazása szempontjából működésképtelen.⁴⁶

Ezek a területek a termelési potenciál nem biológiailag, nem is gazdaságilag, hanem jogilag van korlátozva.

Ezen korlátok gyakorlati megnyilvánulásai a következők:

- A tulajdonosi szemlélet nem tud kialakulni⁴⁷, hiszen egy tulajdonosi közösség tagjai értelemszerűen nem tekintik sajátjuknak a tulajdon egészét.
- Korlátozottak a beruházás lehetőségei és a banki hitel bevonása a gazdálkodásba.⁴⁸
- A SAPS igénylés körülményes, mivel a tisztázatlan tulajdoni határok az igénylés során „egymásra rajzolási” átfedéseket eredményeznek.⁴⁹
- Az Európai Unió támogatások igénylése is nehézkes, hiszen ez a tulajdonosi forma nem illeszkedik az EMVA támogatások⁵⁰ rendszerébe.⁵¹
- A tulajdonosok közül sokan nem ismerik a földrésztetek pontos helyét, a közös döntésekben nem vesznek részt, ugyanakkor érzelmi kötődésük miatt nem hajlandóak értékesíteni a tulajdonrészüket.⁵²
- Az ingatlan nyilvántartási rendszerben nagyszámú hiányos adat szerepel, ebből kifolyólag elérhetetlenek vagy beazonosíthatatlanok a tulajdonostársak.⁵³
- Az adminisztrációs terhek miatt megnehezedik a termőföldekhez kapcsolódó egyéb eljárások lebonyolítása, így például a bírósági végrehajtás⁵⁴, haszonbérleti szerződés, művelési ág változtatás.

⁴³ 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 16.§ (1-6)

⁴⁴ CSEH Tibor András: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - *Magyar mezőgazdaság 2021.* (76. évf.) 9. sz. 42.

⁴⁵ KOVÁCS Miklós: A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. 221.

⁴⁶ BALOGH - CSESZLAI - FARKAS - GÓSZ – SZALAI: i.m. (2021) 5.

⁴⁷ CSEH i.m. [1. rész] (2021) 42.

⁴⁸ ANDRÉKA i.m. (2020) 32.

⁴⁹ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. 1.

⁵⁰ CSÁK Csilla - HORNYÁK Zsófia – KOCSIS Bianka Enikő – OLAJOS István – KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes – SZILÁGYI János Ede: Agrárjog – A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó 2018. 255-259.

⁵¹ CSEH i.m. [1. rész] (2021) 42.

⁵² KOVÁCS i.m. (2015) 221.

⁵³ CSEGŐDI Tibor László: A cél szentesíti az eszközt: Osztatlan közös tulajdonú és tsz-földhasználati jog alatt álló földrésztetek rendezése - *Mezőhír 2020* 12. szám 58.

⁵⁴ Márton NAGY: The legal nature of selling lands used in agriculture and silviculture at auction - Conferința Studențească Anuală „CONSTANT” ediția a XI-a, Științe juridice - București, 14-15 mai 2021. 317 – 328.

2. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon a gyakorlatban

2.1 Az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek keletkezése

A közös tulajdon keletkezésének módja többféle lehet, például ingó vagy ingatlan dolog közös vásárlása, közös öröklés, törvény általi elrendelés, bíróság általi megállapítás. A termőföldek esetében jellemzően két nagy osztatlan közös tulajdont keletkeztető tényező van jelen. Az egyik a részarány földkiosztás által keletkezett, a másik pedig az öröklés útján létrejött osztatlan közös földtulajdonok csoportja. Az első esetben egy lezárult folyamat eredményével kell szembenéznünk, ugyanakkor az öröklés esetében a mai napig nagy számban keletkeznek új osztatlan közös tulajdonú termőföldtulajdonok. Ezt tekinthetjük a birtokstruktúra folyamatos tulajdoni elaprózódásának is.

Jogcím	Földrészletek száma (db)	Terület nagysága (ha)	Tulajdonosok száma (fő)	Egy főre eső terület átlaga (ha)
Részarány földkiadás	287.000	900.000	1.400.000	0,642
Kárpótlás	78.000	420.000	690.000	0,6080
Öröklés, adásvétel, csere, ajándékozás	695.000	1.120.000	2.500.000	0,448
Összesen	1.060.000	2.440.000	4.590.000	0,531

1. táblázat: Az osztatlan közös tulajdonnal érintett földek⁵⁵

A magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik az osztatlan tulajdonú földterületek.⁵⁶ Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 2 millió 440 ezer hektáron 1 millió 60 ezer földrészlet áll osztatlan közös tulajdonban. (1. táblázat)

2.1.1 Részarány földkiosztás által keletkezett osztatlan közös tulajdonok

A rendszerváltást megelőzően Magyarországon a szocialista mezőgazdasági nagyüzemi művelés volt a jellemző, a földeket a szövetkezeti és az állami gazdaságok keretében közös használatában művelték. Ezt a rendszert 1949-1961 terjedő kollektivizálás időszaka vezette be. Az 1960-as évek második felétől a szövetkezeti tulajdon erősödött meg.⁵⁷ A magyar társadalom túlnyomó többsége mégis inkább a magánautonómia, az önrendelkezés és az emberi tehetség kibontakoztatása pártján állt.⁵⁸ A rendszerváltozás előtti társadalmi berendezkedés megváltozásával jelentős méretű birtokrendezés is zajlott.⁵⁹ A korábbi szövetkezeti tulajdonon alapuló földbirtok rendszert átalakították és a piacgazdaság visszaállítása érdekében a

⁵⁵ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. 1.

⁵⁶ ANDRÉKA i.m. (2020) 6.

⁵⁷ Csilla CSÁK: The changes in the circumstances of arable land's ownership and land tenure from the time of the democratic transformation to our days - Journal of Agricultural and Environmental Law, 2/2007. p. 3

⁵⁸ KOVÁCS i.m. (2015) 220.

⁵⁹ BOBVOS Pál – HEGYES Péter: Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. 45.

magántulajdon került előtérbe. A részaránytulajdon rendezését összekapcsolták a kárpótlási folyamattal, valamint a szövetkezeti vagyonnevesítéssel.⁶⁰

Ennek folyamán a megszűnő termelőszövetkezetek és állami gazdaságok tulajdonában lévő 5,6 millió hektár föld szétosztásra került közel 2,6 millió magánszemély között.⁶¹ Ezekben az ügyekben a szövetkezetként megválasztott földkiadó bizottság járt el, ez a megoldás viszont részrehajlásra adott lehetőséget a területek kiosztását illetően.⁶² A lezajlott privatizációs folyamat eltérő gazdasági és társadalmi helyzetű, erősen megosztott népesség-csoportokat juttatott földtulajdonhoz.⁶³ Az így létrejött fő tulajdonosi csoportok között a választóvonal a mezőgazdaságban dolgozó, másfelől az azon kívüli földtulajdonosok között húzódik. Az utóbbi tulajdonosok nem rendelkeznek termelési tényezőkkel, a földet termelőeszközként nem képesek hasznosítani, ezért csupán a haszonbérlettel elérhető jövedelemszerzésre, illetőleg telekspekulációkra törekednek.⁶⁴

2.1.2 Öröklés útján létrejött osztatlan közös tulajdonok

Magyarországon a birtokszerkezetre jellemző a széttagoztság, a töredezett birtokstruktúra. Az ebből adódó negatív következmények felszámolása alapvető birtokpolitikai cél.⁶⁵ Többek között a széttagoztság egyik alapvető oka, hogy a mezőgazdasági üzemekre és a földterületekre nincs külön öröklési szabályozás.⁶⁶ A földforgalmi törvény hatálya sem terjed ki az öröklés útján történő tulajdonszerzésre.⁶⁷

Ugyanakkor minden nyugat-európai állam jogrendszerében jelen van a sui generis öröklési szabályozás a mezőgazdasági földek tekintetében.⁶⁸ Az osztatlan közös tulajdonok keletkezésének egyik leggyakoribb és a mai napig folyamatosan reprodukálódó esete, a termőföld több örökös általi közös öröklése.⁶⁹ Végintézkedés vagy az örökösök egyességének hiányában az öröklési rendszerünk szabályai szerint a hagyaték vagyontárgyait osztatlan közös tulajdonként öröklik meg.⁷⁰

A közel 2,5 millió hektár osztatlan közös tulajdonú termőföldből több mint 1 millió hektár keletkezett öröklés útján,⁷¹ ez a szám arányaiban nagyon magas. Ezek ismeretében egyre inkább körvonalazódik, hogy a magyar földforgalmi szabályozás nagy hiányossága a speciális öröklési rendszer biztosítása. Így az osztatlan közös tulajdonú termőföldek felszámolása egy örökös

⁶⁰ MIKÓ Zoltán: Agrárjog – Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Heller Farkas Intézete, 2001. 292.

⁶¹ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. 1.

⁶² 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról 2. § (1-2)

⁶³ VASS János: Agrárjog Tansegédlet – Rejtjel Kiadó 2002. 10.

⁶⁴ 2001. évi CXVII. törvény indokolása, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról – Általános indoklás

⁶⁵ Csilla CSÁK: The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Сборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017. 1129.

⁶⁶ HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése – Bibor kiadó, Miskolc 2019. 237.

⁶⁷ Fftv. 6.§ (2)

⁶⁸ CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – OLAJOS István: Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről – JeMa, Jogesetek Magyarázata – 2018/1. szám 13.

⁶⁹ KOVÁCS László - ORLOVITS Zsolt: A termőföldforgalom és -használat jogi szabályozása, Adásvétel – Haszonbérlet - Öröklés 2013. 89.

⁷⁰ PRUGBERGER Tamás: A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitele az új Ptk-ba, Publicationes Universitatis Miskolcincensis. Sectio Juridica et Politica, Tomus XXIII, 2005/2. p. 511.

⁷¹ CSEH i.m. [1. rész] (2021) 42.

szélmalomharc marad, hiszen a folyamatos keletkezésük által okozott probléma e nélkül nem tud megoldódni.

2.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének korábbi lehetőségei

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének alapvető célja a tulajdonostársak számának csökkentése. Ennek folytán törekedni kell arra, hogy a tulajdon működtetésében a közös tulajdon, mint a részjogosítványok közös gyakorlásának nehézkes és forgalmat szűkítő szabályozása minél kisebb körben legyen alkalmazandó.⁷² A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének generális szabályait mindenkor a Polgári Törvénykönyv szabályai határozták meg. A speciális szabályokat kezdetben az fkbk.⁷³ rendelkezései deklarálták, már ekkor megjelent a 3000 négyzetméteres területi minimum, ám ez még egységesen minden művelési ágra kiterjedően érvényes volt. Az eljárásokat az fkbk. alapján is bármely tulajdonostárs megindíthatta, de csak minden év március 1.-ig.⁷⁴

2.3 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai

2.3.1 Megosztás útján történő felszámolás

Ezen eljárás során első lépésként az ingatlanügyi hatósághoz szükséges benyújtani a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését. Az eljárás igazgatási szolgáltatási díja tizenötezer forint.⁷⁵ A megosztást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti és a földhivatal a kérelem alapján feljegyzi a tulajdoni lapra a folyamatban lévő eljárás tényét kivéve, ha a jogszabályban meghatározott ezt kizáró tényezők fennállnak az adott ingatlan vonatkozásában. Ilyen kizáró tényezők többek között, ha az Inyvtv. által meghatározott⁷⁶ folyamatban lévő kisajátítási eljárás, hagyatéki eljárás, tulajdon átruházás, bírósági eljárás, a hatóság határozatai ellen indított eljárás valamint az ezekhez kapcsolódó egyéb eljárások tényének feljegyzése megtalálható az adott földre vonatkozó tulajdoni lapon.⁷⁷ Valamint ha tulajdoni lapra már folyamatban lévő megosztás van bejegyezve, vagy az Fkbt.⁷⁸ alapján történő részarány kiosztás során már egység vagy sorsolás született. Az utóbb említett Fkbt. szerinti eljárás során az egységet vagy a sorsolást megelőzően lehetőség van áttérni az új Foktftv. szerinti eljárásra, ez esetben a részarány kiosztási eljárás megszűnik.⁷⁹

Ingatlan megosztásával történő megszüntetési eljárás folyamán két feljegyzésre irányuló kérelem élvez elsőbbséget. Az egyik a tulajdonjog öröklés jogcímén történő bejegyzése, a másik a kisajátítási eljárás megindításának feljegyzése, ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztási eljárást megelőzően kell elbírálni.⁸⁰

⁷² István OLAJOS: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice - *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 23/2017. 97 – 98.

⁷³ Fkbt. 12/E-K. §

⁷⁴ BOBVOS – HEGYES: i.m. 44.

⁷⁵ Foktftv. 4.§ (7)

⁷⁶ Inyvtv. 17. § (4-9, 15-16, 18, 20-21, 26, 29)

⁷⁷ Foktftv. 4. § (3) a)

⁷⁸ Fkbt. 4. § (7)

⁷⁹ Foktftv. 4. § (3c)

⁸⁰ Foktftv. 4. § (3b)

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá a nyilvántartásba vett valamennyi használóját.⁸¹ Ez alól kivételt képeznek azok a tulajdonostársak, akiknek a személye bizonytalan vagy elérhetőségük ismeretlen. A döntés során nem szükséges minden tulajdonostárs beleegyezése, elegendő az ötven százalék plusz egy szavazat. Tovább egyszerűsíti a megosztást, a nem elérhető tulajdonostársakat is a megosztás mellett szavazókhöz kell számolni.⁸² Az egység szabályozása során a jogalkotó a legszűkebb mértékre törekszik, de elengedhetetlen formai követelményként rendeli el az ügyvédi ellenjegyzést vagy a közjegyzői okiratba foglalást.⁸³

2.3.2 Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás

A bekebelezés nem egy új jogintézmény, a magához váltás jogintézményét a polgári jog azokban az esetekben alkalmazza, amikor a tulajdonközösség megszüntetése természetbeni megosztással nem megoldható és a bekebelezni kívánó tulajdonostárs rendelkezik a megváltáshoz szükséges teljesítőképességgel. A Foktftv. szerint, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két területi minimumnak megfelelő ingatlan, abban az esetben az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti birtokba.⁸⁴ Fontos megjegyezni, hogy a törvény jelenlegi szabályai értelmében nincs szükség előzetes földhivatali kérelemre, vagy tényfeljegyzésre.⁸⁵ Az eljárás az egység létrejöttéig „nem hivatali úton” történik, hanem a felek egymás között, szuverén eljárás keretében készítik elő az egységet. A bekebelezést bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, amennyiben több tulajdonostárs is bekebelezni kíván, úgy licittel dől el, hogy ki válthatja meg a bekebelezni kívánt területrészt.⁸⁶ Az ellenérték megfizetését legalább az NFK honlapján található minimális értékbecslési ajánlat összegében kell meghatározni, ha a felek valamelyike vitatná az értékbecslési ajánlatot, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíthet.⁸⁷ Nehezítheti a bekebelezési eljárás folyamatát, ha jelzálogjoggal terhelt az ingatlan bekebelezni kívánt tulajdoni hányada. Ebben az esetben érdemes az egység megkötése során kitérni a tulajdonostárs és a jelzálogjogosult viszonyában való követelés kielégítésének lehetőségére, mivel ebben az esetben már tehermentesen kerül sor a bekebelezésre.⁸⁸

2.3.3 Állam általi kisajátítása útján való felszámolás

Termőföldek esetében a kisajátítás eszköze kizárólag nyomós közérdekű cél elérésének érdekében alkalmazható. A tulajdonos akarata ellenére történő tulajdonjog megszüntetése az állam magas fokú beavatkozása a magánjogba, ami csak kifejezetten indokolt esetben

⁸¹ Foktftv. 5. § (1)

⁸² Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. 4.

⁸³ CSEH Tibor András: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - *Magyar mezőgazdaság 2021.* (76. évf.) 10. sz. 48.

⁸⁴ Foktftv. 16. § (1)

⁸⁵ CSEH Tibor András: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - *Magyar mezőgazdaság 2021.* (76. évf.) 11. szám 43.

⁸⁶ Foktftv. 16. § (3)

⁸⁷ ANDRÉKA i.m. (2020) 11.

⁸⁸ CSEH i.m. [3. rész] (2021) 43.

lehetséges. Kivételes esetben a tulajdonos is igényelheti a kisajátítást, abban az esetben, ha a földrészlet rendeltetésszerű használata jelentős mértékben akadályozva van.⁸⁹

A jogszabály szerint állam általi kisajátítás, ultima ratio jelleggel, mint végső eszköz olyan ingatlanok esetében lehetséges, ahol a tulajdonostársak magas száma és az ingatlan térmértékének aránya alapján nem lehetséges még az egyszerű többség természetbeni kialakítása sem.⁹⁰ Ilyen esetekben szükséges a törvény által rögzített feltételek teljesülése, miszerint a törvény hatálybalépését követő két évben legalább háromszor kezdeményezték a tulajdonostársak a megszüntetést, de egyszer sem jártak sikerrel, valamint a tulajdonosok száma a 100 főt meghaladja, vagy a 30 főt meghaladja és terület a hektárban kifejezett térmértéke és a tulajdonosok számának hányadosa kisebb, mint 0,5.⁹¹ Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.⁹²

3. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok

3.1 A három éves tulajdonlási kikötés pontosítása

Az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény külön rendelkezik a tulajdonszerzés közös szabályairól. A gyakorlatban a legtöbb visszaélést a megosztás során történő többlet szerzés személyi körét korlátozó és egyben a kivételeknek megengedő rendelkezés⁹³ eredményezi. A szabályozás szerint kizárólag az szerezhethet az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrészt, aki legalább 3 éve rendelkezik az ingatlanban tulajdonrészrel, vagy tulajdonrészét örökléssel, vagy közeli hozzátartozótól szerezte. A 3 éves korlátozásból egyértelműen következtetni lehet a földspekuláció visszaszorítását célzó jogalkotói akaratra. A kivételek esetében a családi vagyoni szabad belső átrendeződése miatt mégis szükséges megteremteni a könnyítést.⁹⁴ Továbbá ha valaki öröklés útján vagy közeli hozzátartozótól szerez tulajdonjogot, akkor rá nézve azért sem lehet figyelembe venni a 3 éves időkorlátot, mert feltételezhető, hogy ez esetben akaratától független a tulajdonátszállás vagy átruházás időpontja. Viszont ez a könnyítés lehetőséget ad a spekulációra, hiszen egy tulajdonrészlet megszerzése után elegendő egy közvetlen családon belüli átruházás, akár ajándékozással is, így azonnal megkerülhető a 3 éves kritérium.

A fent kifejtettek alapján de lege ferenda javaslatot fogalmaztam meg, miszerint a jogalkotó tartsa meg a könnyítést, azzal a kiegészítéssel, hogy az öröklési és közeli hozzátartozótól való szerzés esetében, időben a legkésőbbi ezektől eltérő módon való szerzés dátumától kelljen vizsgálni a 3 éves tulajdonlási kikötés meglétét. Ez a módosítás indokolt esetben korlátozhatja az örökös, vagy a közeli hozzátartozó tulajdonos többletszerzését is. Javaslatom összhangban áll a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezésével,⁹⁵ amelyek egészen a Római jog doktrínáihoz nyúlnak vissza, miszerint: „*Nemo plus iuris ad alium*

⁸⁹ DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária - VASS János: Agrárjog – ELTE Állam- és Jogtudományi kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék 1999, 72 – 73.

⁹⁰ CSEGÖDI Tibor László: Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – *Haszon Agrár Magazin*, 2020. 5. szám p. 25.

⁹¹ Foktftv. 18. § (1)

⁹² ANDRÉKA i.m. (2020) 11.

⁹³ Foktftv. 17. § (1) a)

⁹⁴ ORLOVICS Zsolt - KOVÁCS László - CSEGÖDI Tibor László - BATTAY Márton Balázs - CSESZLAI István - GYÖRFFY Balázs: Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. 32.

⁹⁵ Petrik–Pomeisl i.m. (2013) 66.

transferre potest, quam ibse haberet”,⁹⁶ tehát senki nem ruházhat át több jogot, mint amennyivel maga rendelkezik.

3.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja

A bekebelezési eljárás esetében a Fokftv. az ingatlanügyi hatóságnál a folyamatban lévő eljárás tényének feljegyzését a tulajdonostársakkal megkötött egyesség benyújtásához köti. Ez azt jelenti, hogy a bekebelezni kívánó tulajdonostárs a feljegyzett eljárás megindulás előtt köteles megkeresni a tulajdonostársakat a törvényben előírt kiértesítési feltételek betartásával, továbbá szükséges a Fokftv. szabályai szerint megkötött egyesség elkészítési is. Az egyesség megkötésének időpontja egyenesen nem eredményezi az eljárás megindulását, mivel annak utólagos jóváhagyása szükséges az ingatlanügyi hatóság részéről. A Ptk. szabályai szerint a beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés esetében⁹⁷, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Továbbá a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Tehát az egyesség megkötésének időpontja utólagosan, csak annak jóváhagyása után válik az eljárás megindulásának időpontjává. Ugyanakkor a kiértesítési folyamat a Fokftv. rendelkezéseitől függően történik, az ingatlanügyi hatóság azonban nem értesül ezen előkészítő eljárás megkezdésétől, ezáltal nem veszi figyelembe az eljárás megindulás időpontjának meghatározásakor és az egyesség megkötésének időpontjában hatályos jogszabályállapot alapján vizsgálja annak körülményeit.

Ez a tény felveti annak lehetőségét, hogy a bekebelezni kívánó tulajdonostárs megkezdte a tulajdonostársak nagy száma miatt sok esetben bonyolult és költséges postai kiértesítéseket a törvény hatályos rendelkezései alapján, de az egyesség létrejötte előtt egy nappal lépet hatályba az új jogszabály módosítás, amely módosítja a kiértesítés szabályait. Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság az iratok iktatásakor már a módosított törvényállapot szerint vizsgálja a kiértesítésekre vonatkozó törvényi feltételek teljesülését, hiszen onnan számítja az eljárás megindulását. A törvény kimondja, hogy a bekebelezési eljárás során vétett legkisebb formai hiba az eljárás megszűnését eredményezi. Valamint az ismételt eljárás megindítását is csak a megszűnést követő 30 nap letelte után engedélyezi.

Ez a probléma a jövőben véleményem szerint kiküszöbölhető lenne azzal, ha a törvényben a kiértesítés szabályait annyiban módosítaná a jogalkotó, hogy nem csak az osztatlan közös tulajdonban érintett tulajdonostársakat, hanem az illetékes ingatlanügyi hatóságot is ki kell értesíteni a bekebelezési szándékról. Az ingatlanügyi hatóság pedig vagy iktatná az ügy megindulását vagy függőben tartaná azt az egyesség benyújtásáig, mely azt eredményezné, hogy a kiértesítés válna az eljárás megindulásának időpontjává. Ezzel a módosítással ténylegesen az eljárás megindulásakor hatályos jogszabályállapot vonatkozna a teljes eljárási folyamatra.

⁹⁶ DOMITIUS Ulpianus, Digesta seu Pandactae 533. 50, 17, 54.

⁹⁷ Ptk. 6:118. § (1-2)

3.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás

Az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény, mind az egyszerűsített megosztás,⁹⁸ mind pedig a bekebelezés esetében⁹⁹ egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a tulajdonváltás nem szünteti meg a földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot. A kisajátítás esetében azonban a földhasználati szerződésen alapuló földhasználat alakulása nincs konkretizálva a jogszabályban. Kivételként jelöli a szabályozás az egyszerűsített megosztás esetében a kivett út kialakításából eredő területváltást. A bekebelezés estében a főszabálytól eltérően egyedül az állami tulajdonból kikerült földrészleten fennálló vagyongazdálkodási jog megszűnését rendeli el a jogszabály. Ezzel ellentétben az esetek döntő többségében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése új helyrajzi számú területeket keletkeztet, amely a földhasználati szerződések hatálytalanságát eredményezi. A földhasználati szerződés viszont egy magánjogi kötelelem, amely a felek egyező akaratából jött létre, valamint módosításához is szükséges az egyező akarat megléte. Amennyiben az új tulajdonos nem járul hozzá a módosításhoz, abban az esetben a földhasználó földbérleti szerződése a régi nem létező helyrajzi számra szól, így az nem szolgálhat támogatásigénylés alapjául. A jogszabály szerint három hónap áll rendelkezésre a földhasználati szerződés módosítására és a földhasználati nyilvántartásba bejelentésre. Ezen határidő eredménytelen leteltét követően a bíróságtól kérhető a szerződés módosítása. A módosítás nélkül a jogos földhasználó eleshet a támogatásoktól, valamint a természetbeni földhasználata sem biztosított jogilag.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárás nem minősül adásvételnek. A Földforgalmi törvény és a Fétv. szabályait a Fokftv. rendelkezéseivel eltérésben kell alkalmazni.¹⁰⁰ A Fokftv. alapján az eljárás nem módosítja a földhasználatot, a törvény egyedül a földrészletek adminisztrációs korrekcióját írja elő. Mivel a szerződésben beálló változás alapja a földhivatali bejegyzés, amely a természetben ugyanazon terület helyrajzi számának módosításáról szól, a földhivatal hatáskörében eljárva erről a módosításról igazolást adhat. Ezen dokumentum a földhasználati szerződés mellé csatolva visszamenőleg a helyrajzi szám láncolatot támasztaná alá, ezáltal biztosítva az új helyrajzi számokon nyilvántartott, ugyanakkor természetben változatlan területekre vonatkozó támogatás igénylését. Ehhez szükség van a Földhivatalok és a Magyar Államkincstár bevonására, valamint az eljáráshoz kapcsolódó jogszabályi rendelkezések kialakítására is egyaránt.

3.4 Jelzálogjog alakulása bekebelezés esetén

A gyakorlatban rendszeresen előfordul, hogy osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársak jelzáloggal megterhelik az őket illető eszmei tulajdoni hányadukat. A tulajdonosok leggyakrabban ezzel a jogukkal a hitelintézetekkel kötött szerződések esetében élnek, de előfordulhat a jelzálogteher egyéb kereskedelmi jogi kötelek esetében is. A bekebelezési eljárás során viszont problémát jelenthet a jelzálogjoggal érintett tulajdonrész megszerzése, ugyanis ilyen esetben a jelzálogjog nem törölődik az eszmei hányadra nézve. Az is előfordulhat, hogy a bekebelezés sikeressége esetén egy nem körültekintően elvégzett tulajdonjog bejegyzés miatt, ha a korábbi tulajdonos nem törleszti a hitelét, úgy a teljes bekebelezett ingatlant

⁹⁸ 2020. évi LXXI. törvény 13. §

⁹⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16. § (9)

¹⁰⁰ 2020. évi LXXI. törvény 2. §

végrehajtás alá vonják, annak ellenére, hogy tulajdonjogilag az már az új tulajdonoshoz tartozik.¹⁰¹

Erre a problémára megoldást jelenthet, ha a bekebelezési eljárás sikeressége esetén a jelzálogjogra való tekintettel az ingatlanügyi hatóságnál a bekebelező kérvényezi, hogy a tulajdoni lapon ne vonják össze az eddigi és a szerzett eszmei tulajdoni hányadát, hanem azok továbbra is külön feltüntetve szerepeljenek a nyilvántartásban. Ugyanis a kizárólagos tulajdonjogot nem csak 1/1 tulajdoni hányadként lehet bejegyezni egy ingatlanra, hanem adott esetben külön 19/20 és 1/20 eszmei hányadokként feltüntetve is. Ezzel a megoldással kiküszöbölhető a korábban említett példa problémája, mivel a bekebelezés után a továbbiakban csak az 1/20 eszme hányad vonatkozásában lesz bejegyezve a jelzálogjog.

Ennek a lehetőségnek az alkalmazása abban az esetben indokolt, ha a bekebelezési eljárás során nem sikerült egyességbe foglalni, hogy a bekebelezni kívánt tulajdonostárs gondoskodik a hozzá kötődő jelzálogjog megszüntetéséről. Továbbá ilyen helyzetben mindenképpen szükségesnek tartom az eszmei hányad igazságügyi ingatlanszakértővel történő értékbecslését, mivel a Foktftv. úgy határoz, hogy abban az esetben, ha a törvény alapján megszerzett tulajdonrész jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.¹⁰²

Összefoglaló

Tanulmányomban kiemelten vizsgálom a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának elméleti alapjait és gyakorlati megvalósulásait. Kutatómunkám során a birtokpolitikai célok elősegítése érdekében külön kitérek arra, hogy jogszabály módosítással miként lehetnének megelőzhetőek a visszaélések a három éves tulajdonlasi kikötéssel történő többlétszerzés esetében. Továbbá foglalkozok a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás esetén bekövetkező eljárásjogi problémával. Dolgozatomban vizsgálom az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséből adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozás hatását a földhasználati szerződésre nézve. Valamint munkám során foglalkozok a bekebelezendő eszmei hányadon fennálló jelzálogjog esetében való teljes tulajdonolt terület jelzáloggal való terhelésének elkerülésével.

Kutatómunkám során de lege ferenda javaslatot fogalmaztam meg, miszerint az öröklési és közeli hozzátartozótól való szerzés esetében, időben a legkésőbbi ezektől eltérő módon való szerzés dátumától kerüljön vizsgálatra a 3 éves tulajdonlasi kikötés megléte. Ez a módosítás indokolt esetben korlátozhatja az örökös, vagy a közeli hozzátartozó tulajdonos többlétszerzését is. Javaslatom összhangban áll a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezésével, amelyek egészen a Római jog doktrínáihoz nyúlnak vissza, miszerint: „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*”, tehát senki nem ruházhat át több jogot, mint amennyivel maga rendelkezik.

Azt a következtetést vonom le továbbá, hogy a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás problémája kiküszöbölhető lenne azzal, ha a törvényben a kiértécsítés szabályait annyiban módosítaná a jogalkotó, hogy nem csak az osztatlan közös tulajdonban érintett tulajdonostársakat, hanem az illetékes ingatlanügyi hatóságot is ki kell értesíteni a bekebelezési szándékról. Az ingatlanügyi hatóság pedig vagy iktatná az ügy megindulását vagy

¹⁰¹ CSEH i.m. [3. rész] (2021) 43.

¹⁰² Foktftv. 17. § (9.)

függőben tartaná azt az egyesség benyújtásáig, mely azt eredményezné, hogy a kiértésítés válna az eljárás megindulásának időpontjává. Ezzel a módosítással ténylegesen az eljárás megindulásakor hatályos jogszabályállapot vonatkozna a teljes eljárási folyamatra.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséből adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozásról a földhivatal hatáskörében eljárva igazolást adhat. Mivel a szerződésben beálló változás alapja a földhivatali bejegyzés, amely a természetben ugyanazon terület helyrajzi számának módosítását foglalja magába. Ezen dokumentum a földhasználati szerződés mellé csatolva visszamenőleg a helyrajzi szám láncolatot támasztaná alá, ezáltal biztosítva az új helyrajzi számokon nyilvántartott, ugyanakkor természetben változatlan területekre vonatkozó támogatás igénylését. Ehhez szükség van a Földhivatalok és a Magyar Államkincstár bevonására, valamint az eljáráshoz kapcsolódó jogszabályi rendelkezések kialakítására is egyaránt.

A bekebelezendő eszmei hányadon fennálló jelzálogjog esetében a problémára megoldást jelenthet, ha a bekebelezési eljárás sikeressége esetén a jelzálogjogra való tekintettel az ingatlanügyi hatóságnál a bekebelező kérvényezi, hogy a tulajdoni lapon ne vonják össze az eddigi és a szerzett eszmei tulajdoni hányadát, hanem azok továbbra is külön feltüntetve szerepeljenek a nyilvántartásban. Ugyanis a kizárólagos tulajdonjogot nem csak 1/1 tulajdoni hányadként lehet bejegyezni egy ingatlanra, hanem adott esetben külön 19/20 és 1/20 eszmei hányadokként feltüntetve is. Ezzel a megoldással kiküszöbölhető lenne a teljes bekebelezett terület jelzálogteher alá kerülése, mivel a bekebelezés után a továbbiakban csak az 1/20 eszme hányad vonatkozásában lenne bejegyezve a jelzálogjog.

Konklúzióként összefoglalható, hogy az általam vizsgált téma egy speciális, multidiszciplináris, többszörösen komplex szabályozási rendszer, amelynek vizsgálata kellő kihívást jelent számomra a téma feldolgozása során. A magyar birtokpolitikai célok megvalósulása a hazai agrárágazat fejlődésének nélkülözhetetlen záloga. Ehhez a folyamathoz szeretnék hozzájárulni a dolgozatomban megfogalmazott észrevételeimmel és de lege ferenda javaslataimmal.