

SZEMELVÉNYEK A MEZŐGAZDASÁGI FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDONRÓL*

EXTRACTS ON THE UNDIVIDED COMMON OWNERSHIP OF AGRICULTURAL LANDS

Lengyel Bianka Panna** – Lengyel Dorina Luca*** – Hornyák Zsófia****

Absztrakt

Az osztatlan közös tulajdon kérdése gyakori jelenség a mindennapokban. Ennek az agrárjogi szempontból fontos intézménynek az alapjai a polgári jogban találhatóak. Az öröklés vagy akár a házasság is teremthet olyan helyzetet, amelynek során ugyanaz az ingatlan egyszerre több személy tulajdonába kerül. Jogi relevanciája a közelmúltban még inkább esedékessé vált, hiszen a 2020. évi LXXI. törvény megalkotásával új agrárjogi szabályozás jelent meg az osztatlan közös tulajdonra vonatkozóan. A törvény rendelkezik a föld osztatlan közös tulajdonának megszüntetéséről. Erre többek között azért volt szükség, mert az osztatlan közös földtulajdon jogi szempontból érdekes, gyakorlati szempontból pedig igen bonyolult helyzeteket teremtett.

Kulcsszavak: közös tulajdon, közös tulajdon megszüntése, ingatlan-nyilvántartás, magyar mezőgazdaság, földforgalom

Abstract

The issue of undivided common ownership is a common phenomenon in everyday life. The foundations of this important institution from the point of view of agricultural law can be found in civil law. Inheritance or even marriage can all be situations where the same property is owned by several people at the same time. Its legal relevance has recently become even more due, as a new regulation has appeared from the point of view of agricultural law regarding undivided common ownership in Act LXXI of 2020 by creating a law. The act provides for the termination of undivided common ownership of land. This was necessary, among other things, because undivided common ownership created interesting situations from a legal point of view, and very complicated situations from a practical point of view.

Keywords: common ownership, termination of common ownership, real estate registry, Hungarian agriculture, land transfer

* A tanulmány a II. Miskolci Agrárjogi Fórumon megtartott kerekasztal beszélgetés alapján készült. (Miskolci Egyetem, 2023. március 22.)

** Lengyel Bianka Panna, negyedéves joghallgató, ME-ÁJK
E-mail: bianka.lengyel@gmail.com

*** Lengyel Dorina Luca, negyedéves joghallgató, ME-ÁJK
E-mail: l.dorina.ld@gmail.com

**** Dr. Hornyák Zsófia PhD, egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar,
Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Tanszék;
E-mail: zsofia.hornyak@uni-miskolc.hu

1. Bevezető gondolatok

A magyar agrárium, agrárjogi kérdések, agrárkultúra meglehetősen nagy figyelmet érdemelnek az ország területi és természeti adottságaira tekintettel. Országunk kincseit folyamatosan bővülő szabályozás igyekszik megóvni, ezzel párhuzamosan pedig szolgálni azok leghatékonyabb, leggazdaságosabb használatát. A mindennapi életben gyakori jelenség az osztatlan közös tulajdonnak a kérdése. Az agrárjogi szempontból is fontos intézmény alapjait a polgári jogban találjuk meg. Az öröklés vagy akár a házasság mind eredményezhetnek olyan helyzeteket, amikor ugyanazon az ingatlanon egyszerre több személynek is keletkezik tulajdonjoga. Jogi relevanciája az utóbbi időben még inkább esedékesé vált, hiszen új szabályozás jelent meg az osztatlan közös tulajdonra vonatkozóan agrárjogi szempontból *a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény* megalkotásával. Erre többek között azért volt szükség, mert az osztatlan közös tulajdon jogi szempontból érdekes, gyakorlati szempontból pedig meglehetősen bonyolult helyzeteket teremtett.

2. A közös tulajdon szabályozása a Polgári Törvénykönyvben

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:73-5:84. §-ban foglalkozik többek között a közös tulajdon fogalmával, hasznainak szedését és költségviselését illető kérdésekkel, közös tulajdon védelmével és megszüntetésével.

Az 5:73. § (1) bekezdése szerint közös tulajdon az, amikor *a dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet*. Ennek értelmében mindenféleképpen egy jogközösségről beszélhetünk.¹ A közös tulajdon lényege, hogy mindegyik tulajdonostárs egy eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik, minden tulajdonostárs az ingatlan minden centije felett tulajdoni hányaddal bír², és ennek megfelelően a *tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára*. Már ezzel kapcsolatban felmerül az első probléma: hiszen ezek az eszmei hányadok nem adhatnak választ arra a kérdésre, hogy az egyes tulajdonostársak az ingatlan egyes részeit milyen feltételek szerint használhatják.³ Kikötés ugyan, hogy *egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére* ezt a jogukat⁴, valamint minden tulajdonostársat megilleti a tulajdonjogból fakadó valamennyi részjogosítvány (birtoklás, használat, hasznok szedése) és terheli valamennyi kötelezettség a közös tulajdonba tartozó dolog egészére, de kizárólag a meghatározott eszmei hányadrészek szerint⁵, de egységes szabályrendszer, egységes felosztás hiányában a tulajdonostársak alakítják a gyakorlatban, hogy az ingatlan melyik részét ki jogosult használni.⁶

A Ptk. rendelkezései között találkozhatunk a költségviselést és a veszélyviselést érintő szabályokkal (5:75. §), ezekre nézve általánosságban fogalmazza meg, hogy a tulajdonostársakat egyenlő arányban terhelik a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös

¹ PUSZTAHELYI Réka: A közös tulajdon és a társasház. In: Civilisztika II. (szerk. Barzó Tímea – Papp Tekla), Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 2019, 148.

² FARAGÓ János: Közös tulajdon és használatmegosztás a gyakorlatban <https://www.retivarszegipartners.hu/kozos-tulajdon-es-hasznalatmegosztas-a-gyakorlatban/> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

³ FARAGÓ i.m.

⁴ 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:74. §

⁵ PUSZTAHELYI i.m. 148.

⁶ FARAGÓ i.m.

tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és a dologban beállott károk. A tulajdoni hányadrész arányát a szerzés jogcíméül szolgáló szerződés, jogügylet (pl. végrendeleti öröklés) vagy törvényi rendelkezés határozza meg. Kétség esetén pedig a tulajdonostársak hányadának egyenlőségét a törvény vélelmezi.⁷ A tulajdoni hányadhoz kapcsolódik, hogy valamennyi tulajdonostársat megilleti a dolog használatának és hasznai szedésének joga, főszabályként tulajdoni hányaduk arányában, e joguk használatára azonban nem kötelezhetőek, ellenben a használattal járó terhek viselésére igen.⁸

Határozathozatal tekintetében elmondható, hogy a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Ami azonban ismételt az eszmei tulajdoni hányadhoz köthető, az a szavazatok aránya, hiszen ez is a tulajdoni hányadhoz igazodik, így minden tulajdonostársat a tulajdoni hányada arányában illet meg szavazati jog.⁹

A közös tulajdon alanya ugyanúgy bármely személy lehet, mint bármely más tulajdonviszonyé. Vegyes tulajdonról akkor beszélünk, ha magánszemély mellett állam vagy önkormányzat is tulajdonostárs.¹⁰ Ehhez kapcsolódik a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezési joga a tulajdonostársaknak, hiszen saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni, azt bárkinek eladhatja, bárkire átruházhatja. Fontos megemlíteni, hogy ez alól a rendelkezés alól kivételt képeznek agrárjogi szempontból a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (továbbiakban: Földforgalmi törvény)¹¹ rendelkezéseiben meghatározott mező- és erdőgazdasági ingatlanok. Ezekre az ingatlanokra külön szabályok vonatkoznak, ami a tulajdonostársak rendelkezéseit illeti.

A Ptk. meghatározza a közös tulajdon megszüntetésének módjait is. A későbbiekre nézve is fontos elhatárolni egymástól a megszűnés és a megszüntetés fogalmát. Megszűnésről akkor beszélhetünk a közös tulajdon esetében, ha a tulajdonostársak akaratán kívül álló ok miatt, vagy esetleg egy olyan jogügylet következményeként – amelynek nem a megszüntetés volt az elsődleges célja – szűnik meg a felek között fennálló közös tulajdonjog. Ezzel szemben a megszüntetés esetén a tulajdonostárs akaratára kiterjed a közös tulajdon megszüntetésére, közöttük tehát akarategység áll fenn, a megszüntetésben előzetesen megállapodnak (abban az esetben, ha nem tudnak megállapodni, a bíróság kérelemre dönt erről).¹² A közös tulajdont elsősorban természetben kell megosztani. Ebben az esetben a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, akkor alkalmazható a közös tulajdon tárgyainak értékesítése, a vételárát pedig a tulajdonostársak között az eredeti dolgon fennálló tulajdoni hányadainak arányában kell felosztani.

Természetesen a Ptk. további részletszabályokat is megfogalmaz a közös tulajdonra vonatkozóan, de a fent említett és kiemelt rendelkezések a cikk tekintetében, amelyek ismertetése szükséges volt a 2020. évi LXXI. törvény rendelkezéseinek a megértéséhez.

⁷ PUSZTAHELYI i.m. 148.

⁸ PUSZTAHELYI i.m. 150.

⁹ Ptk. 5:78. § (1)

¹⁰ PUSZTAHELYI i.m. 148.

¹¹ Erről lásd még: CSÁK Csilla: A földforgalmi szabályozás alkotmányossági kérdései, Agrár- és Környezetjog 2018/24, 19-32.; CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, Agrár- és Környezetjog 2015/19, 44-55.; CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – OLAJOS István: Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, Jogesetek Magyarázata 2018/1, 5-17.

¹² PUSZTAHELYI i.m. 157.

3. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon és hátrányai

Mint ahogyan a Ptk. ingatlan, illetve ingó dolgokra meghatározta a közös tulajdon fogalmát, úgy a földekre, mint speciális ingatlanokra is ráhúzható ugyanaz a fogalom azzal a kiegészítéssel, hogy egy ingatlannál fontos feltételként jelenik meg az azonos helyrajzi számon lévőség. Ebben a tekintetben az ilyen és ehhez hasonló elaprózódott birtokviszonyok mellett nem ritka, hogy egy ingatlannak akár több száz tulajdonosa is van.¹³ Az osztatlan közös földtulajdon "HUNGARIKUM" a maga nemében – mondta Andréka Tamás¹⁴ a Portfolio Agrár Klubon. Magyarországi sajátosság, ilyen formában más európai országban nem alakult ki.¹⁵ A földeken fennálló osztatlan közös tulajdoni forma nemcsak átláthatatlanná teszi a tulajdoni viszonyokat, hanem gátja is a föld használatának, nehézkessé teszi a tulajdonosok és tényleges használók jogviszonyait, jogainak és kötelezettségeinek teljesítését.¹⁶ A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben (akár) egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak tulajdonrészük használatára.¹⁷ Az intézmény további hátrányai, hogy nem használható pl. banki hitel fedezeteként a terület, az osztatlan közös rendszere nem illeszkedik az uniós jogi normákhoz, ezáltal nem jut hozzá uniós támogatásokhoz, és már a Ptk. szabályozása alapján is megjelenő probléma, hogy habár a tulajdoni hányadát mindenki ismeri, de konkrétan a földrész mérete és helye nincs megjelölve, így ezt a tulajdonostársak között szabályozás hiányában csak a gyakorlat szabja meg.¹⁸

4. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény rendelkezései¹⁹

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

¹³ KORMÁNYHIVATAL <https://www.kormanyhivatal.hu/hu/fejer/hirek/megszuntetheto-az-osztatlan-kozos-tulajdon> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

¹⁴ Az Agrárminisztérium közigazgatási államtitkára. Lásd még a téma kapcsán Andréka Tamástól: ANDRÉKA Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok, *Agro napló* 2020/10., 6-11. <https://www.agronaplo.hu/szakfolyoirat/2020/10/aktualis/a-foldeken-fennallo-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasara-vonatkozó-uj-szabalyok> (Letöltés dátuma: 2023. 07. 07.); ANDRÉKA Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Novotni Kiadó, Miskolc, 2010, 7-19.; ANDRÉKA Tamás – OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog* 2017/7–8, 410–424.

¹⁵ ANDRÉKA Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról https://static.agroinform.hu/data/cikk/4/9926/cikk_49926/Agroinform_Webinarium_Osztatlan_Megszuntetes_2021-0630.pdf?_gl=1*z6a12i*_gcl_au*NzIxMDcxMzM5LjE2ODUxMjQxMzk.&_ga=2.105884547.1082706658.1685124139-28882670.1685124127 (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

¹⁶ FÜLÖP Anna: Könnyebb lesz megszüntetni az osztatlan közös tulajdont a földek esetében <https://jogaszvilag.hu/szakma/konnyebb-lesz-megszuntetni-az-osztatlan-kozos-tulajdont-a-foldek-eseteben/> (Letöltés dátuma: 2023. 12. 10.)

¹⁷ ANDRÉKA i.m.

¹⁸ ANDRÉKA i.m.

¹⁹ Erről lásd még: NAGY Márton: Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségéről, *Miskolci Jogtudó* 2022/1, 102-116.; OLAJOS István: A természeti erőforrások védelméről szóló

hatálya kiterjed a szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földekre és az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott területekre. A törvény 1.§ (2) bekezdése azonban megnevezi azokat az ingatlanokat, amelyekre a törvény hatálya – egyes rendelkezések tekintetében – nem terjed ki, ezek: a tanyaként nyilvántartott ingatlanok; a más alrészletet is tartalmazó ingatlanok – a kivett út, kivett árok és csatorna alrészletek kivételével – ; valamint azok a zártkertek, amelyek a tényleges használatuk szerint nem minősülnek mező- és/vagy erdőgazdasági hasznosításúnak *A törvény célja, olyan optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező birtokstruktúra létrehozása, mely támogatja az optimális méretű, stabil tulajdonosi szerkezeten alapuló hazai agrárium kialakulását.*²⁰ A törvény preambuluma alapján elsődleges célja volt az Országgyűlésnek az agrárpiacon versenyképesség javítása, a gazdasági pozíciók megerősítése, az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolásának gyorsítása, az osztatlan közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek elmúlt évtizedekben kialakult tulajdonviszonyainak rendezése stb.²¹

4.1. A felszámolás indoka

Az osztatlan közössel kapcsolatos legfontosabb szabályokat a korábbiakban már részletesen taglalt Polgári Törvénykönyv (Ptk.) tartalmazza. Arra, a kérdésre, hogy miért is fontos ennek a tulajdoni formának a megszüntetése, a következőkben igyekszünk választ adni.

Andréka Tamás több szakmai fórumon kiemelte már, hogy az osztatlan közös földtulajdon „hungarikum” a maga nemében. Magyarországon 1.060.000 földrészlet érintett, 2.440.000 hektár és 2-2,4 millió tulajdonos (többszörös érintettség miatt 4.600.000 tulajdonosi érintettség van).

Államtitkár Úr több előadásában említett példákat is erre vonatkozóan, tulajdonosok száma szerint egy 8 hektáros terület a rekorder, amelynek 1643 tulajdonosa van, így egy tulajdonosi gyűlés szinte kivitelezhetetlen. Méret szerint pedig a legmeglepőbb az 1 m²-es rét két tulajdonossal, pedig ez a területi méret üzemszerű művelésre alkalmatlan.²²

4.2. A megszüntetés módozatai

A törvény három intézményt szabályoz a megszüntetés vonatkozásában: az ingatlan megosztása a tulajdonosok között; az egyik tulajdonostárs teljeskörű tulajdonszerzése; kisajátítás.

sarkalatos törvények elfogadásának sorrendje és hatása a már kialakult földforgalmi joggyakorlatra, Miskolci Jogi Szemle 2022/2, 300-314. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.2.2020>; SZILÁGYI János Ede: A magyar földjogi szabályozás egyes sarkalatos kérdései, Miskolci Jogi Szemle 2022/2, 402-411. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.2.2030>; SZILÁGYI János Ede: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities, in: Acquisition of Agricultural Lands: Cross-Border Issues from a Central European Perspective (szerk.: Szilágyi János Ede), Central European Academic Publishing, Miskolc; Budapest, 2022, 145-197. https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aosalbicec_7

²⁰ Osztatlan közös tulajdon felszámolását segítő jogszabály (2020. évi LXXI. törvény) <https://www.vagyonertekeles.hu/publikaciok/57-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasat-segito-jogszabaly> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

²¹ 2021. évi LXXI. törvény Preambulum

²² KUCSERA Éva: Kerülj képbe az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok megszüntetésének szabályaival! <https://www.agroinform.hu/gazdasag/kerulj-kepbe-az-osztatlan-kozos-tulajdoni-viszonyok-megsz-szabalyairol-49926-001> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

4.2.1. Az ingatlan megosztása a tulajdonostársak között²³

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlan bármelyik tulajdonosa kezdeményezheti a megosztást²⁴ a törvény 4.§-a alapján az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.²⁵ A kérelem díja helyrajzi számonként 15.000 Ft. Ha nincs adminisztratív és egyéb kizáró oka a megosztásnak, akkor a tulajdoni lapra felkerül egy feljegyzés a felosztási kérelemről.

Nem jegyezhető fel a megosztás ténye, ha egyrészt már van feljegyezve ilyen kérelem, másrészt, ha az ingatlan tulajdoni lapján széljegy, vagy a megosztás eredményes lefolytatását veszélyeztető tényfeljegyzés szerepel, vagy már hatósági jóváhagyás iránti eljárás folyik az ingatlan valamelyik tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonátruházás ügyében.²⁶

Ezt követően a földhivatal hozzáférést biztosít a megosztáshoz szükséges térinformatikai alkalmazáshoz. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni. A Földhivatal csak az osztóprogram által előállított dokumentumok alapján végzi el a módosításokat.²⁷

Az osztóprogram támogatja az értékarányos és terület alapú megosztást. Az osztóprogram az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeképpen kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul.²⁸

A szabályozás célja, amellett, hogy mérsékelje a földek aprózódását az, hogy ne hatósági és ne bírósági úton történjen az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének a megvalósulása, hanem egy személy (pl. ügyvéd) bevonásával egyezzenek meg a felek. A folyamat elindításához elsősorban be kell nyújtani egy megosztási kérelmet, de fontos, hogy ez a kérelem nem eredményezi a hatósági eljárás megindulását, tehát a feleket terheli az a kötelezettség, hogy a megfelelő személy bevonásával közvetlen érintett felek egyezsége kössenek. Az egyezsége nyitva álló idő 90 nap a kérelem napjától számítva, ha addig nem sikerül megállapodni, akkor a megosztás tényét hivatalból törli a hatóság. Az egyezsége ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni, és annak része a térképvázlat is, ezt az osztóprogram segítségével tudják elkészíteni, ennek elmaradása az egyezség semmisségét eredményezi.²⁹ A tulajdonostársak között létrejött egyezségben meg kell határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait. Utat vagy szolgalmi jogot kell biztosítani minden tulajdonosnak a tulajdona megközelítéséhez. Formális egyezségi tárgyalást nem szükséges tartani viszont képviselő útján – közeli hozzátartozói viszony kivételével – ugyanazon személy csak egy tulajdonost képviselhet.

²³ Osztatlan közös tulajdon felszámolását segítő jogszabály (2020. évi LXXI. törvény) <https://www.vagyonertekes.hu/publikaciok/57-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasat-segito-jogszabaly> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

²⁴ Erről lásd: SZINAY Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, *Gazdaság és Jog* 2022/7-8, 29-34.

²⁵ 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről

²⁶ FÜLÖP i.m.

²⁷ KUCSERA i.m.

²⁸ Osztatlan közös tulajdon felszámolását segítő jogszabály (2020. évi LXXI. törvény) <https://www.vagyonertekes.hu/publikaciok/57-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasat-segito-jogszabaly> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

²⁹ FÜLÖP i.m.

A területek elaprózódásának elkerülése érdekében külön szabályozásra kerültek az egyes művelési ágakban a közös tulajdon megszüntetése eredményeként létrejövő parcellák minimum területnagyságai, melyek a következők: a) szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén minimum 3000 m²; szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén minimum 10 000 m²; c) zártkerti földnek minősülő ingatlan esetén 1000 m².³⁰

Fontos megjegyezni, hogy a birtokelaprózódás megakadályozása miatt *nem alakíthatóak ki a területi minimumnál kisebb parcellák.*

A *megosztás három fő szabálya* három törvényi szemponthoz kapcsolódik: 1. Közös tulajdonban álló ingatlan csak a tulajdonostársak kifejezett beleegyezésével alakítható ki. 2. Az új ingatlanoknak a *rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük.* 3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékünél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.³¹

A *megosztás folyamata* a tulajdonostársak értesítésével kezdődik, ez vonatkozik valamennyi az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársra a Földhivatalban nyilvántartott elérhetőségén írásban, igazolt módon. (Értesíteni kell továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját).³² Az értesítés mellőzhető, ha a tulajdonos személye igazoltan bizonytalan vagy elérhetősége ismeretlen.³³ Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha a postai küldemény „nem kereste”, „ismeretlen” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza vagy a tulajdonostárs megtagadta az átvételét.³⁴ Ez azért fontos, mert a tulajdonosi döntésbe ezek a szavazatok pozitív szavazatként beletartoznak. A megosztásról a tulajdonosok többségének döntése szükséges 50+1% szavazattal, amely minden tulajdonosra érvényes.³⁵

4.2.2. A „bekebelezés” avagy az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján

Abban az esetben, ha az ingatlan teljes területe nem éri el az adott művelési ágra előírt területi minimumot, akkor az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba, vagyis bekebelezheti azt.³⁶ Bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a bekebelezést.³⁷

A Fokftv.³⁸ a következőképpen rendelkezik a bekebelezésről: *„ha több tulajdonostárs is jelzi szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a (4) bekezdésben szereplő összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.”* Hogy mit takar a (4) bekezdés? Összességében annak szabályait fekteti le, hogy mennyi az az ellenérték, az a törvényi minimum, amelyet a tulajdonostárs részére fizetnie kell a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként az ingatlanért cserébe. A fizetendő összeg törvényi minimuma

³⁰ KUCSERA i.m.

³¹ KUCSERA i.m.

³² 2020. évi LXXI. törvény 5.§ (1) bek.

³³ 2020. évi LXXI. törvény 5.§ (2) bek.

³⁴ KUCSERA i.m.

³⁵ KUCSERA i.m.

³⁶ Erről lásd: SZINAY i.m., 34-36.

³⁷ Osztatlan közös tulajdon felszámolását segítő jogszabály (2020. évi LXXI. törvény) <https://www.vagyonertekes.hu/publikaciok/57-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasat-segito-jogszabaly> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

³⁸ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (3) bekezdés

a Fokftv. végrehajtására kiadott rendelet³⁹ szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított, az ingatlan értékének megfelelő összeg.⁴⁰

Szemléltetési példaként bemutatunk néhány táblázatot, amely a Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei, Miskolc járási értékbecslési ajánlatokra vonatkoznak a különböző művelési ágú területek tekintetében.⁴¹ Minden művelési ágú földrészlet vonatkozásában a Miskolc járáshoz tartozó települések esetében az aranykorona értékenként, valamint hektáronként számított egységár a következő:

Miskolci járás	
Művelési ág	Aranykorona értékenként számított egységár
Szántó	46 000
Művelési ág	Hektáronkénti egységár (forintban)
Legelő	603 000
Rét	443 000
Szőlő ⁴²	1 548 000
Kert ⁴³	1 082 000
Gyümölcsös ⁴⁴	1 082 000
Fásított terület ⁴⁵	603 000
Nádas ⁴⁶	961 000

1. táblázat⁴⁷

A törvény fenntartja annak lehetőségét, hogy a bekebelező nem ért majd egyet az értékbecslési ajánlatban foglaltakkal, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet azzal az összeggel, amit a bekebelező tulajdonostárs az értékbecslési ajánlatban foglaltak alapján ajánlott, készíttethető a felek által igazságügyi szakértő által egy új értékbecslési szakvélemény. Ennek az új szakvéleménynek a költségei azonban a bekebelező tulajdonostársat terhelik, ha ő

³⁹ 647/2020. (XII. 23.) Kormányrendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

⁴⁰ 647/2020. (XII. 23.) Korm. rend. 22.§ (1) A Fokftv. 12. § (4) bekezdése szerinti értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket kell figyelembe venni.

⁴¹ https://nfk.gov.hu/download.php?id_file=41699 (Letöltés dátuma: 2023. 12. 10.)

⁴² Az értékbecslési ajánlások áttekintése kapcsán érdekesség, hogy a legnagyobb hektáronkénti érték-különbségek a szőlő művelési ágú földrészletek tekintetében figyelhetőek meg az egyes járások között. A legalacsonyabb egységár a Mezőcsáti járás vonatkozásában figyelhető meg, ahol mindössze 274 000 Ft-os az egységár, míg a legmagasabb egységár az Edelényi járásban található, amely 5 748 000 Ft-os egységárat jelent, ezzel megelőzve a Tokaji járás egységárát is, amely csupán 3 522 000 Ft, pedig szőlőültetvényei méltán híresek az egész országban.

⁴³ Kert esetében is hektáronkénti egységárat kell figyelembe venni azzal az eltéréssel, hogy az ellenértékhez nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel hozzá kell számítani az ültetvény, felépítmény vagy a földrészleten a művelési ágának megfelelő hasznosítását elősegítő, a földdel alkotórészi kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény értékét.

⁴⁴ Gyümölcsös esetében ugyanazok az eltérések irányadóak a hektáronkénti ár számításánál, mint a kert művelési ágú földek esetében.

⁴⁵ Fásított terület esetén a hektáronkénti egységárhoz hozzá kell számítani a területen található fatérfogatot m³-enként 3500 Ft összeggel számítva.

⁴⁶ Nádas művelési ágú földrészletek esetén a hektáronkénti egységár az ország valamennyi települése vonatkozásában egységes.

⁴⁷ Saját szerkesztés, mely a következő dokumentum alapján készült: https://nfk.gov.hu/download.php?id_file=41699 (Letöltés dátuma: 2023. 12. 10.)

kezdeményezte az új szakvélemény elkészíttetését, vagy ha az új szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által eredetileg ajánlott összeget.

A tulajdonostársak, valamint a bekebelező tulajdonostárs egyszerre párhuzamosan, nem egyezés esetén, több igazságügyi szakértői véleményt is készíttethet, ebben az esetben viszont meghatározza a törvény, hogy azt a szakvéleményt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.

Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti⁴⁸ területi minimumnak megfelelő ingatlan, az általunk 4.2.1. pontban tárgyalt megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.⁴⁹

A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – vonatkozó törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie.

Ha a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet.⁵⁰

4.3 A tulajdonszerzés közös szabályai

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének szabályai között szerepelnek azon rendelkezések is, amelyek arra vonatkoznak, hogy melyik tulajdonostárs jogosult az adott ingatlanon fennálló tulajdoni hányadok megszerzésére. A megszüntetésnek alapot adó törvény⁵¹ alapján az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel; b) tulajdonrészét örökléssel szerezte, vagy c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel.

⁴⁸ 11. § (1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan - ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat - nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb terület nagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. Erdőnek minősülő ingatlan esetén az Evt.-nek az erdő megosztására irányadó további előírásait nem kell alkalmazni.

(2) Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 500 m²-nél kisebb terület nagyságú.

(3) Az (1) bekezdésben az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimumot kell alkalmazni az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva és amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

(4) Az e § szerinti területi minimumnak való megfelelést az osztóprogram alkalmazásával kialakítandó ingatlan vonatkozásában kell vizsgálni.

⁴⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (1) bek.

⁵⁰ 2020. évi LXXI. törvény 16.§ (4) bek.

⁵¹ 2020. évi LXXI. tv. 17.§ (1) bekezdés

„A tulajdonszerzéshez sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható, és a tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.”⁵²

További könnyítés, hogy a tulajdonszerzéshez nincs szükség a földműves minőségre, és a törvény felmentést ad a földszerzési maximum, a birtokmaximum szabályai, a hatósági jóváhagyási eljárás, és a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai szerinti feltételek alól is.⁵³

4.4. Az ingatlan kisajátítása, mint osztatlan közös tulajdon megszüntetési mód

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását, ha: a) az osztatlan közös tulajdon megosztását a 4. § (1)⁵⁴ bekezdése szerint legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a 4. § (3)⁵⁵ bekezdése alapján a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és b) az ingatlan tulajdonosainak száma ba) a 100 főt meghaladja, vagy bb) a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.⁵⁶

A mindössze egy szakaszból álló törvényi szabályozásnak rendkívüli jelentősége van, hiszen megteremti annak lehetőségét, hogy az ingatlant egyezség nélkül, bekebelezés és bármilyen más tulajdonos-váltási módszer nélkül, egy eljárás kezdeményezésével az egyik tulajdonostárs („kisajátító”) teljes egészében megszerezze.

Az ingatlan kisajátítás intézményének alapjait szinten a Ptk. határozza meg: *„Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg, a kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.”⁵⁷* De a Ptk. szabályozásán kívül egy külön törvény⁵⁸ is foglalkozik a kisajátítás intézményével és fekteti le ennek részletszabályait, ám ezek a részletszabályok ebben az esetben csupán a kisajátítás intézményének megismerését szolgálják.

⁵² Osztatlan közös tulajdon felszámolását segítő jogszabály (2020. évi LXXI. törvény) <https://www.vagyonertekeles.hu/publikaciok/57-osztatlan-kozos-tulajdon-felszamolasat-segito-jogszabaly> (Letöltés dátuma: 2023. 05. 26.)

⁵³ FÜLÖP i.m.

⁵⁴ 2020. évi LXXI. törvény 4. § (1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.

⁵⁵ 2020. évi LXXI. törvény (3) A kérelmet vissza kell utasítani, ha

- a) az ingatlan tulajdoni lapján az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 18., 20., 21., 26., 29., illetve 37. pontjában meghatározott tény szerepel;
- b) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;
- c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;
- d) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;

⁵⁶ 2020. évi LXXI. törvény 18.§

⁵⁷ Ptk. 5:43.§

⁵⁸ 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról

5. Új hatósági eljárás: a jogosultak adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése

A földnek minősülő ingatlanok esetében viszonylag magas azoknak a tulajdonosoknak a száma, akiknek az adatai hiányosak. Emiatt sérül az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, nehéz rendezni a tulajdoni viszonyokat (adásvétel, közös tulajdon megszüntetése stb.) és az ingatlanok elbirtoklásának bejegyzése sem lehetséges ismeretlen tulajdonos esetén. Ennek rendezése érdekében a törvény egy új eljárást vezet be, mellyel a hatóság hivatalból feltárja a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket.⁵⁹

A törvény 19. §-a két fogalmat használ: beazonosítatlan személy és nem beazonosítható személy. Beazonosítatlan személy az, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatai hiányosak, illetve személyi azonosító jele hiányzik vagy tévesen került feltüntetésre, ide nem értve a nem beazonosítható személyt. Nem beazonosítható személy pedig az az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatainak e törvény szerinti feltárása eredménytelen volt és ezáltal személye egyértelműen nem határozható meg.

Az eljárás keretében a törvény kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatkiegészítést ír elő. Ha az adatfeltárás nem vezet eredményre, a földhivatal hirdetmény útján is megpróbálja kideríteni a tulajdonos személyét. Joghatása az eljárásnak, hogy a megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személynek a nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlana a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül.⁶⁰

További kötelezettségként írja elő a törvény, hogy az ingatlanügyi hatóság évente egy alkalommal az ingatlannyilvántartásból szűrje ki azokat az ingatlanokat, amelyeknél a tulajdonos születési évétől számított 120 év eltelt. Ha így kiderül, hogy az adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, és halálának ténye és időpontja is ismert, abban az esetben a hagyatéki eljárás lefolytatásra kerül sor. Ha a hagyatéki eljárás során megállapítást nyer, hogy nincs más örökös, akkor a Ptk. alapján is az ingatlan örököse a Magyar Állam. Ha nincs kellő adat, akkor a földhivatal megállapítja, hogy az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen, ez esetben az állam ex lege lesz az ingatlan tulajdonosa.⁶¹

6. Összegzés

Cikkünkben igyekeztünk átfogó képet adni az osztatlan közös tulajdon felszámolásának mind polgári jogi, mind agrárjogi vonatkozásairól. Láthattuk, hogy – ahogyan az a 2023. március 22-én megrendezett II. Miskolci Agrárjogi Fórumon is kiemelésre került – a földterületek elaprózódásának megakadályozása valamennyiünk érdeke és ezen cél eléréséhez új jogszabályi keretrendszer kiépítése volt szükséges. Az osztatlan közös földtulajdon felszámolásáról szóló 2020. évi LXXI. törvény lehetőséget biztosít a földművesek agrárpiaci versenyképességének javítására, gazdasági pozícióik megerősítésére és támogatja az optimális méretű, stabil

⁵⁹ FÜLÖP i.m.

⁶⁰ FÜLÖP i.m.

⁶¹ FÜLÖP i.m.

tulajdonosi szerkezeten alapuló hazai agrárium kialakulását⁶², mely nemcsak a gazdálkodók, hanem a magyar mezőgazdasági termelés fejlesztésével minden magyar ember érdekét szolgálják.

⁶² 2020. évi LXXI. törvény