

## A SZÁLLOMÁNY

### THE „SZÁLLOMÁNY”

Nagy Andrea\* – Kohán Ádám\*\*

#### Absztrakt

A szállomány jogcíme által megoldani kívánt helyzet valóban, a joggyakorlatban napjainkig fennálló problémát jelent. Azonban a felsorakoztatott érvekkel kontrasztba állított negatív attribútumok arra engednek következtetni, hogy ezen frissen bevezetett jogcím nem lesz képes hosszútávon funkcionálni és a számára rendelt jogpolitikai célokat maradéktalanul megvalósítani. Az idő múlásával a szállomány jogcíme ki fog teljesen üresedni és ezáltal meg fog szünni. Azonban addig kb. 50.000 földrészlet vonatkozásában válik szükségessé a szállomány jogintézményének az alkalmazása.

*Kulcsszavak: öröklés, Magyar Állam, szükségképpeni örökös, hagyaték, termőföld, szállomány*

#### Abstract

The situation that the legal title of the file seeks to resolve is indeed a problem that still exists in legal practice today. However, the negative attributes contrasted with the arguments listed lead us to conclude that this newly introduced legal title will not be able to function in the long term and fully realize the legal policy goals assigned to it.

Over time, the title of the land plot will become completely vacant and will therefore cease to exist. However, until then, the legal institution of the land plot will need to be applied to approximately 50,000 parcels of land.

*Keywords: inheritance, Hungarian State, heir by necessity, heritage, farmland, szállomány*

#### Alapvetés

A természetes személy halálának egyik jelentőségteljes joghatása az öröklés. Öröklés tekintetében előfordulhat, hogy az örökgyónak nincsenek örökösei, vagy az örökösök a hagyatéki tárgyalás keretében felajánlják az örökölni nem kívánt ingatlan hagyatékot. Ezekben az esetekben örökösként az eljárási szabályok sajátosságaira figyelemmel a Magyar Állam kötelessége lesz a hagyaték örökösöként szerepet vállalni. Jelen kutatás során a vizsgálat tárgyává nem csupán a szállomány, mint új jogcím különböző aspektusai és vetületei válnak, hanem ennek köszönhetően kardinális szerepet kapó Magyar Állam hagyatéki eljárásban elfoglalt szerepe, továbbá az öröklés tekintetében eltérő szabályozás alá eső mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földterületek is.

---

\* Dr. Cserbáné Dr. Nagy Andrea PhD, egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Európai és Nemzetközi Jogi Intézet, Polgári Eljárásjogi Tanszék, andrea.cserbane.nagy@uni-miskolc.hu

\*\* Kohán Ádám ötödéves joghallgató, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar; 007adam7@gmail.com

Mindenekelőtt fontos már az elején kijelenteni, hogy ezen jogcím nem kollektíve fog vonatkozni az összes ilyen földterületre, hanem csupán azok meghatározott körét (érték szerint csoportosítva) érinti és azokat is ingóságoktól mentesen. Erről a későbbiekben a kutatás során bővebben is szó lesz.

## 1. A szállomány jogcím és a hagyatéki eljárás kapcsolata

### 1.1. A hagyatéki eljárás

A hagyatéki eljárásra vonatkozó rendelkezéseket a 2010. évi XXXVIII. törvény a hagyatéki eljárásról (a továbbiakban Hetv), valamint a 29/2010. (XII. 31.) KIM rendelet tartalmazza. A hagyatéki eljárás egy olyan nemperes eljárás, mely anyagi jogi igény érvényesítésére szolgál, célszerűbben a pergazdaságossági szempontok fokozott figyelembevételével<sup>1</sup> polgári nemperes eljárás keretében folytatható le hatékonyan.<sup>2</sup> Ugyanakkor a hagyatéki eljárás, a jogorvoslati rendszeren keresztül integrálódik a bírói döntések rendszerébe.<sup>3</sup>

A hagyatéki eljárás jogpolitikai célja, az ember halálának konklúziójaként realizálódó hagyatékátszállást tanúsítsa, úgy, hogy közhitelesen igazolja az örökös örökösi minőségét, valamint közhitelesen átadja az örökösnek a hagyatékot.<sup>4</sup> A hagyatéki eljárás nem más, mint azon folyamat, mely során az örökösök között az elhunyt által hátrahagyott vagyon jogszabályoknak megfelelő módon szétosztásra kerül.<sup>5</sup>

A hagyatéki eljárás célja az előzőekben megállapítottakon túl az, hogy az örökléssel kapcsolatos valamennyi kérdés jogvita nélkül rendeződjön. A hagyatéki eljárás céljai között említhető az elhunyt örökösök ingó és ingatlan vagyontárgyainak a megállapítása, valamint a hagyatékot terhelő tartozások mértékének feltérképezése.

Összességében kijelenthető, hogy a hagyatéki eljárás nem más, mint a meghalt személy vagyonában történő jogutódlás megállapítására és igazolására szolgáló folyamat, melyre a nemperes eljárás szabályai alkalmazandók.

A halál, mint jogi tény, a megemlített holtak nyilvánítás és halál tényének megállapítása eljárások azt célozzák, hogy megnyíljon az út az öröklési jog rendelkezéseinek érvényesülése és alkalmazhatósága előtt az eltűnt személy halálának, vagy a biztosan meghalt azon személy halálának bírósági megállapításával, akinek halálát közokirat nem tanúsítja.<sup>6</sup>

Öröklésjogi értelemben ezeknek az eljárásoknak az eredménye egyenértékűnek tekinthető a biztosan bekövetkezett, valamint közokirattal is tanúsított halál tényével.<sup>7</sup> Ebben az esetben a halál tényének időpontja a bíróság határozatában szereplő időpont lesz.

Ugyanakkor a halál bekövetkeztének körülményeit az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény (a továbbiakban: Eütv.) rendezi.<sup>8</sup> A törvény értelmében halál, „amikor a légzés,

<sup>1</sup> ANKA Tibor: A közjegyzői nemperes eljárás, *Közjegyzők Közlönye* 2008/9., 3.

<sup>2</sup> ABH 1994, 161–163.

<sup>3</sup> 30/1994. (V.20.) AB határozat, 13/2008. (II. 21.) AB határozat

<sup>4</sup> <https://mokk.hu/hagyateki-eljaras/> (megtekintés és letöltés időpontja: 2024.10.11.)

<sup>5</sup> Ezt rögzíti a Hetv. 1. §-a is: ennek a törvénynek az a célja, hogy az ember halálával bekövetkező hagyatékátszállást – az örökösöként érdekelt személyeknek és a hagyaték egyes vagyontárgyaira, vagyoni részhányadára való öröklési jogcímüknek a megállapításával – biztosítsa.”

<sup>6</sup> A bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló 2017. évi CXVIII. törvény 8. § és 12. §.

<sup>7</sup> BERKI Dávid Zuárd: A hagyatéki eljárás és a hagyatéki per speciális viszonya, *Közjegyzők Közlönye* 2020/2. szám, 50.

<sup>8</sup> Id. Eütv. 216. § a)-e) pontjait

a keringés és az agyműködés teljes megszűnése miatt a szervezet visszafordíthatatlan felbomlása megindul”. Ugyanakkor az Eütv. különbséget tesz a klinikai és az agyhalál között.

A kutatás szempontjából azért fontos ezen két definíciót és különbségtételt, mert a halál pontos időpontjának megállapítása kardinális jelentőséggel bír az öröklési jogviszony létrejötte vonatkozásában, valamint az ezzel járó joghatások tekintetében is szoros kapcsolat lelhető fel.<sup>9</sup> A halál tényének beállását követően ezzel együtt az ember elveszíti azon képességét hogy jogok és kötelezettségek alanya lehessen. Erre a Ptk. 2. könyvének 4. §-a reflektál, mely kifejezi, hogy a jogképeség a hallállal szűnik meg, továbbá a 7:87. § -a, mely kifejezetten deklarálja, hogy a halál tényét követően nyílik meg az út az örökléshez.

Mindezek értelmében a klinikai halál „a légzés, a keringés vagy az agy működésének átmeneti megszűnése, amely nem jelenti a halál vagy az agyhalál beálltát” ezzel szemben agyhalálról abban az esetben beszélhetünk, amikor „az agy – beleértve az agytörzset is – működésének teljes és visszafordíthatatlan megszűnése”.

A definíciók és azok törvény által történő tartalommal feltöltése nagyban hozzájárul nem csupán a halál kérdésének tisztázásához, hanem az örökléshez vezető út megállapításához is. Azonban, ha a kialakult joggyakorlatot nézzük, akkor ahhoz, hogy a halál időpontja megállapítható legyen szükséges az agy működésének megszűnése.<sup>10</sup>

Következtetesképpen az öröklés – a hagyatéki eljárás szempontjából is kardinális – jogi hatása abban ragadható meg, hogy az örökhagyó halálát követően a személyhez kötődő jogokat és kötelezettségeket leszámítva az örökösök a hagyaték teljes egészét öröklik meg az aktívakkal és passzívakkal egyetemben. Mindez az universalis successio<sup>11</sup> elve alapján realizálódik a gyakorlatban.<sup>12</sup>

## 1.2. A hagyaték leltározása

A szállomány tekintetében hangsúlyozottan jelentőségteljes a hagyaték leltározása, hiszen ennek következményeképpen ismerhetjük meg az örökhagyó vagyontárgyait (ingó, ingatlan), illetve magát a tiszta hagyatékot (aktívák és passzívák különbsége).

A hagyatéki eljárás szükségszerű első szakasza a hagyaték felleltározása. A leltározásra az örökhagyó lakóhelye szerinti, ennek hiányában pedig a hagyaték fekvése szerinti községi (városi, fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzője rendelkezik illetékességgel, rendszerint a Hatósági Osztályok ügyintézői járnak el. A kérelemre induló hagyatéki eljárásban a közjegyző is jogosult elkészíteni a hagyatéki leltárt.

<sup>9</sup> VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter: Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz - Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2014. (forrás: <https://books.google.hu/books?id=YOU5BgAAQBAJ&pg=PT62&dq=hal%C3%A1l+be%C3%A1llt%C3%A1nak&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwic0c6II8bQAhVKJMAKHVI6CRIQ6AEIKTAC#v=onepage&q=hal%C3%A1l%20be%C3%A1llt%C3%A1nak&f=false>, letöltés ideje: 2016.11.26.)

<sup>10</sup> HAVASI Bálint: Halál és eltűnés, Közjegyzők Közlönye, 2011. évi 6. szám, 51., <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/9173905> (letöltés és megtekintés időpontja: 2024.08.22.)

<sup>11</sup> Universalis successio, azaz egyetemes jogutódlás, melynek értelmében az örökös nem csak a hagyatékban szereplő jogokat, de a kötelezettségeket is örökli, valamint fontos kitérni arra, hogy az öröklési rend határozza meg, hogy több örökös között hogyan oszlik meg a hagyaték abban az esetben, ha van végrendelet. Végrendelet hiányában mind az aktívák, mind a passzívák tekintetében azonos arányban örökölnek az örökösök.

<sup>12</sup> OROSZ Árpád – WEISS Emília: Öröklési jog - Anyagi jog, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2014, 16.; lásd továbbá CZINE Ágnes alkotmánybírónak a 3096/2016. (V.24.) AB határozathoz fűzött különvéleményét.

## 2. A szállomány, mint új jogcím mögött rejlő jogpolitikai háttér

### 2.1. *Mi is az a szállomány?*

A szállomány lényegét tekintve 3 aspektust szükséges elkülöníteni, melyek mindegyike fuzionálva testesíti meg ezen jogcímet. Elsőként a szállomány azon problémát célozza likvidálni, miszerint vannak akár néhány száz, illetve ezer forint értékű termőföldnek minősülő tulajdoni hányadok, melyekről az örökösöknek nincs tudomásuk, ugyanakkor azok egyébként is visszautasításra kerülnének, miután az örökösöket vagy az öröklésben érdekeltet felkutatják. Voltaképpen a felkutatással járó állami – munkaerőköltség és egyéb kiadások kivonása az egyenletről jelenti az egyik kardinális célt.<sup>13</sup>

Második szempont a közjegyzőkre helyezi a hangsúlyt. Jelen esetben a felkutatás oly mértékben lassítja a közjegyzők előtt lévő kis értékű és ismeretlen örökösökkel kapcsolatos ügyeket, hogy azok már jelentős kihatással bírnak a többi (érdemi) hagyatéki ügy intézésére. Levonható azon konzekvens következtetés, miszerint a jogpolitikai célok között szerepel a közjegyzők, mint ezen lényegi probléma elszenvetőinek tehermentesítése a szállomány jogcímének közreműködésével.<sup>14</sup> Vagy talán pont ez a jogcím az okozója ennek a problémának?

Harmadik aspektus a végeredmény mihamarabbi előidézésében ragadható meg. Ezen földterületek végső soron az államhoz kerülnek, mint szükségképpen örököshöz. A folyamat és eljárás elhúzódását elkerülve igyekszik ezen jogcím mihamarabb pontot tenni az ügy végére. Továbbá a felajánlásokkal kapcsolatos költségviselési probléma likvidálása sem egy utolsó szempont.<sup>15</sup>

Ahogy tehát azt láthatjuk a szállomány rendelkezik számos mellette szóló pozitívummal, azonban ne felejtjük el, hogy ahol vannak pozitívumok ott szükségképpen lesznek negatívumok is.

### 2.2. *A szabályozás célja*

Voltaképpen a szállomány jogcímét nem más hívta életre, mint azon sürgető szükség, hogy a hagyatéki eljárásban az állam részére átadhatóak legyenek azok a kis értékű ingatlanok, amelyek a mező- és erdőgazdasági földek<sup>16</sup> forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, és az örökös nem kéri. A szabályozás előzményeként nem tekinthetünk el az örökösödési eljárásról szóló 1894. évi XVI. törvénycikk megemléztetéséről, melynek „Eljárás örökös nemlétében” című XII. fejezete rendezte azokat az eljárási szabályokat, amelyeket akkor kellett alkalmazni, ha az örökhagyó örökös hátra hagyása nélkül halt meg, vagy örökösnek létezéséről senkinek nem volt tudomása.<sup>17</sup>

A szállományt megalkotó módosítás kitűzött célja elsősorban a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárások szabályainak a

<sup>13</sup> Indokolások Tára, Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>14</sup> Indokolások Tára, Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>15</sup> Indokolások Tára, Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>16</sup> Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrésztlet, amely az ingatlan – nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrésztlet, amelyre az ingatlan – nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jellege van feljegyezve. – Földforgalmi tv. – Értelmező rendelkezések – 5. § 17.pont.

<sup>17</sup> Indokolások Tára, Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

módosítása, valamint ezen módosítás által realizált teljes átstrukturálás a csekély értékű ingatlanok állami tulajdonba kerülésének tekintetében.

### 2.3. A szállomány bevezetése mögött rejlő ok-okozati összefüggés

Az utóbbi években az ingatlanügyi hatóságok (a törvényben deklarált felülvizsgálati és nyilvántartási kötelességüknek eleget téve) célul tűzték ki a nyilvántartási adatok felülvizsgálatát. A felülvizsgálat eredményeképpen évente mintegy 50.000 hagyatéki eljárást kezdeményeztek, melyek tárgyát átlagosan néhány száz illetőleg ezer forint értékű föld – hányadok képezték, melyek jogos tulajdonosai már évtizedekkel korábban meghaltak, azonban a nyilvántartásban továbbra is ők voltak bejegyezve, mely felveti az ingatlan – nyilvántartás közhitelesség elvének sérelmét és megalkotja annak orvoslása iránti azonnali cselekvési kényszer szükségességét.<sup>18</sup>

Csupán azon tény, hogy az elhalálozott személyek, akik évtizedeken keresztül tulajdonosként voltak bejegyezve akarva – akaratlanul szükségessé tették ennek kijavítását, ezáltal hagyatéki eljárás kezdeményezését. A hagyatéki eljárás jelen esetben a kijavítás eszközeként fog szolgálni, ugyanis az ismert új tulajdonos vagy tulajdonostársak hiányában nem képes maradéktalanul megvalósítani 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan – nyilvántartásról (a továbbiakban: Inytv.) 54.§-nak (4) bekezdésében foglaltakat.<sup>19</sup> Ennek megvalósításának érdekében kell kezdeményezni a hagyatéki eljárásokat.

Tekintettel az újonnan kezdeményezett hagyatéki eljárások megnövekedett számára és azonos tényállási alapokon nyugvó elemeire a jogalkotó rákényszerült egy új megoldás bevezetésére. A szállomány jelentette ezen megoldást, melyhez azt a reményt fűzte a jogalkotó, hogy ez az intézmény képes e jelentős ügyterhet mérsékelni. Továbbá sarkalatos pontként említendő, hogy az ingatlan – hányadokról az örökösök nem bírnak tudomással, ugyanakkor ilyen kis értékű földet használni nem akarnak ebből következően tulajdoni hányadukra nem tartanak igényt. Az animus<sup>20</sup> (possidendi) hiányának tényére igazolásként szolgál az is, hogy ezek az ingatlanok az animus (akarat) megléte esetén nem maradtak volna évtizedekig halottak nevében.

A gyakorlatban az örökösök felkutatása rendkívül nagy kihívást tár a közjegyzők elé, ugyanis, ha indult is az örökösök után korábban hagyatéki eljárás, - mivel évtizedekről beszélünk – az abban érdekelt felek is jellemzően már elhunytak. Figyelembe véve a felajánlással járó költségviselési teher, nem utolsó sorban pedig a felek által történő rendszerinti visszautasítást, így végső soron az ingatlanok az államhoz kerülnek<sup>21</sup>, csak hogy addig több tucat örökös, kiskorúak esetén gyámhatóságot, - ami szintén állami költségen keresztül fog megvalósulni – kell bevonni az eljárásba, levéltáraknak, bíróságoknak, anyakönyvvezetőknek, járási hivataloknak kell adatot szolgáltatniuk, így az eljárások

<sup>18</sup> Indokolások Tára, A Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>19</sup> 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), 54.§ (4).: „A bejegyzés, feljegyzés Ptk. szerinti kijavításáról, illetve a határozat kiegészítéséről, továbbá a bejegyzéssel, feljegyzéssel, adatok átvezetésével (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együtt: bejegyzés) kapcsolatos döntés saját hatáskörben történő kijavításáról, módosításáról, visszavonásáról az ingatlanügyi hatóság az eredeti kérelem rangsorában újabb döntést hoz, egyidejűleg a bejegyzést helyesbíti, törli, illetve a hiányzó bejegyzést pótolja. Az újabb döntését közli a kérelmezővel, valamint mindazokkal, akikkel az eredeti döntést közölte. A Ptk.-nak a bejegyzésben, feljegyzésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás és helytelen megjelölés kijavítására vonatkozó rendelkezését az adatváltozás átvezetésére is megfelelően alkalmazni kell.”

<sup>20</sup> Animus (possidendi): a birtokláshoz fűződő akarat, szándék, „spirituálé”.

<sup>21</sup> <https://www.parlament.hu/irom42/08000/08000.pdf> - Törvényjavaslat az „Egyes agrártárgyú törvények módosításáról”, T/8000. (megtekintés és letöltés ideje: 2024.09.23.)

időtartama, készkiadásai, és az állami szerveket is terhelő munkaerő – költsége sokszorosán meghaladják a hagyaték értékét. Fontos statisztikai adatként megemlítenünk, hogy a közjegyzők előtt folyamatban lévő ügyek kb. 30%-a ilyen ügy, ami jelentősen lassítja a többi (érdemi) hagyatéki ügy intézését, mind a közjegyzők előtt, mind a leltárelőadóknál.

Éppen ezért ezeket az ügyeket speciális szabályozással indokolt kezelni.<sup>22</sup>

#### *2.4. A szállomány jogcímének gyakorlatban való realizálódása*

Először azt kell tisztázni, hogy mi minősül szállománynak. A szállomány jogintézményét az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi XIX. törvény hívta életre azáltal, hogy mind a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt, mind a Hetv.-t módosította.

Az új jogintézmény csak akkor alkalmazható, ha az valamennyi a póthagyatéki vagy elmaradt hagyatéki eljárásban érintett vagyontárgy, azaz ingatlan vonatkozásában fennállnak a szállomány feltételei, azaz a szállományt csak egységes eljárásban lehet alkalmazni. Amennyiben a (pót)hagyatéki eljárásban más vagyontárgy is szerepel (például egy művelés alól kivett terület, vagy gépjármű) a szállomány intézménye már nem alkalmazható.

Szállományról akkor beszélhetünk, ha a hagyatéki eljárás tárgya kizárólag egy vagy több, földnek minősülő olyan belföldi ingatlan vagy annak tulajdoni illetősége, amelyek esetében az adó és értékbizonyítvány szerinti érték ingatlanonként (tulajdoni illetőségenként) nem haladja meg az egymillió forintot, és az ingatlan földrészletének területe ingatlanonként, tulajdoni illetőség esetén a földrészlet területének a tulajdoni hányadra eső arányos része tulajdoni illetőségenként nem haladja meg az ötezer négyzetmétert, és az ingatlan vagy a tulajdoni illetőség ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott tulajdonosa a hagyatéki eljárásnak a hagyatéki leltár szerinti megindulását megelőző 15 évnél régebben meghalt.<sup>23</sup> A szállomány alkalmazásánál ezek a feltételek konjuktívak.

Szállomány esetén a közjegyző a He.-ben meghatározottak szerint (15 napra) a hirdetményi kézbesítés szabályai szerint hirdetményt bocsát ki.<sup>24</sup> Ha a hirdetményben meghatározott igénybejelentési határidő (1 év) alatt a közjegyzőhöz igénybejelentés nem érkezik, a közjegyző a hagyatékot szállomány jogcímén az államnak adja át.

A közjegyző a hagyatéki eljárásról az államot az állami vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban képviselő szervén keresztül a hirdetmény megküldésével tájékoztatja, valamint a hirdetményt megküldi a hagyatéki leltárban szereplő ismert öröklésben érdekeltnek.

Tehát abban az esetben, ha a jogalkotó által meghatározott csekély forgalmi értékű és területnagyságú ingatlan (a tulajdoni illetőségnek) az ingatlan – nyilvántartásban nyilvántartott tulajdonosa a hagyatéki eljárásnak a hagyatéki leltár szerinti megindulását megelőző 15 évnél régebben meghalt, a közjegyző hirdetmény útján kísérli meg felkutatni az örökösöket. Releváns kapcsolat fedezhető fel ezáltal a szállomány jogcíme és a hirdetmény kibocsátása között. A Hetv. 60. § (1) bekezdése alapján a hirdetmény útján kézbesítendő iratot 15 napra közzé kell tenni az érdekelt utolsó belföldi lakóhelye, ennek hiányában bejegyzett tartózkodási helye, ennek hiányában a hagyatéki eljárásra illetékes közjegyző székhelye szerint illetékes polgármesteri hivatal honlapján is. A hirdetmény tekintetében az érdekelt számára fennálló igényérvényesítési határidő módosul, mely 15 nappal ezelőtt kezdődött, és 15 nappal ezelőtt emelkedik ezzel

<sup>22</sup> Indokolások Tára, A Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>23</sup> 2020. évi LXXI. törvény 28/A § (1) a), b) és c) pontjában rögzített feltételek

<sup>24</sup> 2020. évi LXXI. törvény 28/A §-a (Foktv.)

megteremtve a lehetőséget az érdekeltek számára, hogy igényérvényesítés iránti szándékukat írásban jeleznék.<sup>25</sup>

A közjegyző a hirdetmény kibocsátása során abban feltünteti a hagyatéki eljárás tárgyát képező ingatlanokat (tulajdoni illetőségeket) és felhív mindenkit, aki a hagyatékra az öröklésben igényt kíván érvényesíteni, vagy a hagyatékkal szemben öröklésben érdekeltként kíván igényt érvényesíteni, hogy ezen szándékát írásban jelentse be.<sup>26</sup> Abban az esetben, ha az igénybejelentési határidő alatt (1 év) a közjegyzőhöz igénybejelentés nem érkezik a közjegyző a hagyatékot szállomány jogcímén adja át az államnak. Ez ellen a végzés ellen a hirdetményi kézbesítéstől számított 15 nap alatt lehet fellebbezni. Az államot ebben az esetben, mint szállományost, az örökös jogállása illeti meg azzal, hogy az igénybejelentési határidő alatt be nem jelentett igényeket az állammal szemben az állam tulajdonjoga ingatlan – nyilvántartási bejegyzése ranghely szerinti időpontjától számított 5 éves elévülési<sup>27</sup> határidőn belül lehet érvényesíteni. E rendelkezés összhangban van a Ptk. 7:74. §-ban foglalt, a földek tekintetében az állam szükségképpen örökös stáuszával és rendezzi ezen kísértékú ingatlanok jogi helyzetét.

### **3. A (termő)földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló szándék és gyakorlati megvalósulása a Foktv.-ben és a Földforgalmi törvényben**

A szállomány másik kimondottan jelentős jogpolitikai célokat szolgáló feladata nem más, mint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása.

A módosítás középpontjában az a cél áll, hogy a hagyatéki eljárás során felmerülő kisebb értékű tulajdoni – hányadú ingatlanok közvetlenül és könnyebben átadhatóak legyen az állam számára szállomány jogcímén, feltéve, ha teljesült azon konjunktív feltétel, hogy sem az örökös vagy az öröklésben érdekeltek a hirdetmény közzétételét követő határidőn belül nem jelezték igényérvényesítési szándékukat a tulajdonjog tekintetében. A földek tekintetében lényeges kritériumként említhetőek azon csekély értékű ingatlanok, amelyek a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek. A szállomány ezen attribútumának célja az említett föld – hányadok szállomány (és nem öröklés) jogcímén szállnak át a Magyar Államra, mely eltörli azon problémát miszerint az állami szerveket terhelő eljárásokkal kapcsolatos költségek sokszorososan meghaladták a hagyaték értékét (többek között a korábban már említett gyámhatósági megkeresés kiskorúak esetén, vagy a különféle hatóságoknál való adatigénylés is ide sorolható).

Azonban ezt a célt nem feltétlenül érte el a szabályozás, mivel valamennyi ismert örököst értesíteni kell, és két alkalommal hirdetményt kell közzétenni a szállomány vonatkozásában. Első alkalommal a hirdetmény valamennyi örököst felhívja, hogy amennyiben örökölni kíván a hirdetmény közzétételétől számított 1 éven belül jelentse be öröklési jogi igényét a közjegyzőnek, másodsor pedig a szállomány alapján meghozott hagyatékátadó végzést is hirdetmény útján kell közölni az érdekeltekkel.

A több, mint egy éves eljárás, a hirdetmények és értesítési költségek is jelentősek az átlag ingatlan értékekhez képest. Gyakorlati tapasztalataim alapján a legtöbb esetben a szállomány jelenleg csak a közjegyző nyomozati munkáját kerüli el, illetve könnyíti meg.

<sup>25</sup> 2010. évi XXXVIII. törvény a hagyatéki eljárásról, 60.§ (1) bek.

<sup>26</sup> Indokolások Tára, A Magyar Közlöny Melléklete, 2024., 43. szám, 416–417.

<sup>27</sup> Ptk. 6:21. §: A jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendelí. Ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályit kell alkalmazni. Ptk. 6:22. §: (1) *ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a követelések öt év alatt évülnek el.*

### 3.1. A hirdetmény kibocsátása és az igénybejelentés megléte vagy éppen hiánya

A hagyaték leltározását követően felmerült „csekély” értékű föld – hányadok indokolják a szállomány jogcímének alkalmazását. Ezt megelőzően az örökösök vagy éppen az öröklésben érdekelték kilétének a felderítése szükséges. Erre szolgál a hirdetmény kibocsátása és a rendelkezésre álló igénybejelentési határidő.<sup>28</sup> Tekintettel arra, hogy a hirdetmény intézménye fentebb kifejtésre került így ennek megisméltésétől eltekintve az igénybejelentési határidő lényegi elemeire koncentrálvá folytatom a vizsgálódást.

A közjegyző a hirdetményi kézbesítés szabályai szerint hirdetményt bocsát ki, amelyben feltünteti a hagyatéki eljárás tárgyát képező ingatlanokat, illetve tulajdoni illetőségeket és felhív mindenkit, aki a hagyatékra öröklésben érdekeltként igényt tart, vagy a hagyatékkal szemben öröklésben érdekeltként igényt kíván érvényesíteni, hogy azt a közjegyzőnek a hirdetmény kézbesítésétől számított egy éven belül (a továbbiakban: igénybejelentési határidő) írásban jelentse be.

A közjegyző a hagyatéki eljárásról az államot az állami vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban képviselő szervén keresztül a hirdetmény megküldésével tájékoztatja, valamint a hirdetményt megküldi a hagyatéki leltárban szereplő ismert öröklésben érdekeltéknek.<sup>29</sup>

A hirdetmény közzétételéhez fűződő jogkövetkezmények az országos kamara nyilvántartásában való közzététel napján állnak be.

Az igénybejelentési határidő elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. A törvény kógens feltételt támaszt a határidő tekintetében, mely nem biztosítja a kimentés lehetőségét. A közjegyző egyidejűleg a hirdetmény megküldésével az államot is tájékoztatja a hagyatéki eljárásról, valamint a hirdetményt megküldi a hagyatéki leltár során ismertté vált öröklésben érdekelt feleknek is. Abban az esetben, ha az igénybejelentési határidő eltelte előtt bejelentés érkezik, akkor a hagyatéki eljárás lefolytatása az általános szabályok szerint fog zajlani.

Azonban, ha a megadott határidőn belül nem érkezik a hirdetményre válasz, úgy a közjegyző a hagyatékot immáron a szállomány jogcímén átadja az államnak.

Miután az igényérvényesítési egy éves határidő eltelt és a hagyaték szállomány jogcímén az állam tulajdonává vált a közjegyző meghozza a hagyatékátadó végzést. A hagyatékátadó végzést a közjegyző a hirdetményi kézbesítés szabályai szerint kézbesíti. A törvényi kritériumoknak eleget téve annak egy kiadmányát pedig megküldi a hagyatéki leltárban szereplő ismert öröklésben érdekeltéknek. Tekintettel arra, hogy a szállomány nem öröklési jogcím, így ellentétben néhány interneten megjelent tájékoztatóval az állam nem minősül örökösnek, de az örökös jogállása illeti meg, azonban jogszabályi visszautalással a tulajdonszerzés az ingatlant terhelő, illetve az ingatlanra vonatkozó és az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzett jogokat nem érinti.<sup>30</sup>

A hagyatékátadó végzés tekintetében van lehetőség fellebbezésre, melyre nyitva álló határidő 15 nap, mely határidőt a hirdetmény közzétételét követő 16. naptól kell számítani.

Az örökös vagy a hagyaték vonatkozásában érdekelt a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követően az állam tulajdonjogának bejegyzésétől számított 5 éves elévülési határidőn belül az állammal szemben pert indíthat.

---

<sup>28</sup> <https://hirdetmenyek.mokk.hu> (megtekintés és letöltés ideje: 2024.10.05.), Dr. Hegedűs Ágnes Közjegyzői Irodája által 2024.08.13.-án kibocsátott hirdetményt felhasználva.

<sup>29</sup> Hetv. 104/A. § (1)-(2).

<sup>30</sup> Id. pl. <https://gazda.jogkoveto.hu/tudastar/csekely-erteku-ingatlanok-atszallasa-az-allamra> (letöltés és megtekintés ideje: 2024.10.17.)



Azonban a perbeli legitimáció korlátozott, perindításra csak az örökös, a dologi hagyományos, a megajándékozott és a végintézkedéssel létesített bizalmi vagyongazdálkodási jogviszony vagyongazdálkodója jogosult.

Az államot, mint szállományost az örökös jogállása illeti meg azzal, hogy az igénybejelentési határidő alatt be nem jelentett igényeket az állammal szemben az állam tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ranghely szerinti időpontjától számított 5 éves elévülési határidőn belül lehet érvényesíteni.<sup>31</sup>

Ha örökösként érdekelt személy tulajdonjogának megállapítása a per során eredményes volt, de nem kívánja a hagyaték természetben történő kiadását vagy az állammal szemben erre már nincs lehetősége, az örökös az értékbecslés alapján meghatározott összegű kártalanításra<sup>32</sup> jogosult,<sup>33</sup> amely egyéves jogvesztő határidőn belül érvényesíthető.

#### 4. Az állam, mint szükségképpen örökös

##### 4.1. A szükségképpen örökös minőséget előidéző tényezők

Mindannyiunk számára ismert, hogy a halál bekövetkeztét követően az örökhagyó által hátrahagyott hagyaték sorsának a rendezése alakulhat végrendeleti vagy törvényi rendelkezés alapján. Mindezen esetek kapcsán felmerülhet a kérdés, hogy mi a helyzet, illetve teendő abban az esetben, ha egyáltalán nincs örökös, vagy a jogosultak nem kívánnak örökölni? Mely eseteken fordulhat elő, hogy az állam szükségképpen örökös pozícióba kényszerül?

A Ptk. által nevesített egyik ilyen körülmény az, amikor valamennyi örökös az örökhagyóval kötött írásbeli szerződéssel lemond az öröklésről, és nincs helyette más végrendeleti vagy törvényes örökös vagy az öröklésben érdekelt személy.<sup>34</sup>

Szükségképpen örökös lesz a Magyar Állam abban az esetben is, ha az örökhagyónak nincs ismert örököse.

Harmadik lehetőség, ha amikor az állam kénytelen a szükségképpen örökös pozíciót felvenni csak úgy, mint az örökség visszautasításának esetében.<sup>35</sup>

A törvény értelmében örökösök hiányában a Magyar Állam válik törvényes örökössé, mely pozíciójától nem szabadulhat (ezen pozícióra a törvény, mint szükségképpen örökös szókapcsolattal reflektál). A Magyar Állam öröklésben elfoglalt jogi helyzetére vonatkozó szabályokat és rendelkezéseket megfelelően tartalmazza a Ptk., Hetv., illetve a 26/2021. (XII.29.) számú NVTNM rendelet, mely az állam öröklése és az államot megillető egyéb jogok gyakorlása esetén a Magyar Állam képviselőjére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Más örökös hiányában – ideértve azt is, ha a települési önkormányzat, mint törvényes örökös az örökséget visszautasítja – az állam a törvényes örökös. Az államot, mint törvényes örököst az örökség visszautasításának joga nem illeti meg.<sup>36</sup>

Mit is jelent ez? A Magyar Állam kötelessége lesz, hogy rendezze a hagyaték sorsát. Előfordulhat, hogy a hagyaték kifejezetten értékes vagyontárgyakat tartalmaz (ingóságok és ingatlanok), ugyanakkor előfordulhat azon nem túl kedvező helyzet, hogy különösebb értéket

<sup>31</sup> Hetv. 104/B. § (1) – (5) bek.

<sup>32</sup> Ptk. 6:564. §: Ha jogszabály a jogszerűen okozott kárért kártalanítási kötelezettséget ír elő, a kártalanítás módjára és mértékére a kártérítésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

<sup>33</sup> <https://gazda.jogkoveto.hu/tudastar/csekely-erteku-ingatlanok-atszallasa-az-allamra> (megtekintés és letöltés ideje: 2024.10.19.)

<sup>34</sup> Ptk. 7:7. § [Lemondás az öröklésről]

<sup>35</sup> Ptk. 7:89. § [Az örökség visszautasítása]

<sup>36</sup> Ptk. 7:74. §

nem képvisel a hagyaték, sőt bizonyos esetekben még passzívakkal is meg van terhelve. Egy valamit azonban biztosan kijelenthetünk, akármi is legyen a hagyaték része, az állam azt örökölni fogja.

Ebben az esetben az állam is törvényes örökösnek válik az eljárás részévé (ez nem zárja ki azon lehetőséget, hogy az államot örökösnek nevezzék meg a végrendeletben). Továbbá, ha vannak örökösök, de nem kerülnek elő, akkor ismét az állam lesz a befutó.

A közjegyző a hagyatékot ekkor is az államnak, mint szükségképpeni örökösnek fogja átadni. Ha a törvényes örökös a későbbiekben előkerül, akkor majd az állammal keletkezik egy elszámolás iránti jogosultsága, melynek érvényesítése érdekében bírósági perben kell megfelelően bizonyítania, hogy ténylegesen ő a jogos törvényes örökös.

Összességében ez azt jelenti, hogy az állam olyan pozícióba kerül az örökös halálakor, mint az örökösök, azzal a különbséggel, hogy a hagyaték megnyílásakor az örökösökkel ellentétben a hagyatékot mindenképpen megszerzi, ahhoz nem szükségeltetik bármilyen jogcselekmény, ugyanakkor az államot szükségképpeni örökösnek nem illeti meg a visszautasítás joga (azon helyzetet leszámítva, amikor az állam öröklési pozíciója végintézkedésen alapul).

Azon túl, hogy az állam megszerzi a hagyatékot képező vagyontárgyakat, azok az őket terhelő passzívakkal szállnak át az államra. Mindezek értelmében maga a Magyar Állam lesz köteles helytállni a hagyatékot terhelő tartozásokért is.

Abban az esetben, ha a Magyar Állam szükségképpeni örökössé válik, akkor a hagyatéki eljárás tekintetében fontos eljárási szabályokban realizálódó különbségekre lehetünk figyelmesek.

Ha arra vonatkozóan merül fel adat, hogy a Magyar Állam lesz a szükségképpeni örököse az örökös hagyatékának törvényes örökösök hiányában, akkor a közjegyző kötelességének eleget téve hirdetményt bocsát ki a hirdetmény kibocsátására és kézbesítésére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően betartva, mely szabályokat szintúgy a Hetv., valamint a későbbiekben hivatkozott NVTNM rendelet szabályoznak. A kibocsátott hirdetményben a közjegyző felhív mindenkit, aki a hagyaték tekintetében érdekeltként igényt tart, valamint, hogy ezen igényét a kézbesítéstől számított 30 napon belül jelezze formai kritériumhoz kötve, mely az írásbeliség.

A 26/2021. (XII.29.) számú NVTNM rendelet különbséget tesz, és ezzel két csoportot hoz létre a gyakorlatban eltérő szabályozással. Az egyik csoport arra az eshetőségre fókuszál, amikor az állam, mint szükségképpeni törvényes örökös örököl vagy végintézkedés hiányában az állam, mint törvényes örökös örökölné. Ilyen esetben a hagyatékkal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban és a hagyatékkal kapcsolatos peres és nemperes eljárásokban a Maradványvagyon – hasznosító Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MVH Zrt.) fogja ellátni a képviselést.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> A Maradványvagyon-hasznosító Zrt 2024. december 31. napjával megszűnik, az egyes pénzügyi és vagyongazdálkodási tárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LVI. törvény 40. §-ával módosított, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 69/H. § (5)–(6) bekezdése alapján az MVH Zrt. megszűnésével mind a saját, mind a rábízott vagyona tartozó vagyonelemekkel, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokkal, követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatos jogviszonyokban, továbbá peres és nemperes eljárásokban az MVH Zrt. helyébe az állam törvényes képviselőjeként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) lép.

## 5. De lege ferenda javaslatok

A szállomány, mint jogcím tekintetében az elmondott pozitív tényezőkhöz kívül szükséges beszélni a kissé problematikus attribútumokról is. Ennek kapcsán a következő észrevételek tehetők.

Mindenekelőtt a hirdetmény és a szállítvány között a gyakorlatban felmerülő alkalmazás kérdése az egyik olyan szempont, mely nem feltétlenül jelenti a kitűzött jogpolitikai célok leghatékonyabb módon történő megvalósítását. Mit értünk ezalatt? A szállomány során hirdetmény kibocsátására kerül sor a közjegyző által. Ezen hirdetményben rögzített igényérvényesítési határidő 1 év, mely alatt az örökösök vagy érdekeltek igényérvényesítési szándékukat írásban jelezhetik, és melynek elmulasztása kimentést nem tűr.

Azonban, ha jobban belegondolunk ez maga a hirdetmény intézményének a feladata lenne, csupán annyi a különbség, hogy csekély tulajdoni – hányadú ingatlanokról beszélünk, melyek mező-, és erdőgazdasági művelés alatt állnak. A joggyakorlat tekintetében sokkalta hatékonyabb, gyorsabb és olcsóbb megoldás lenne, - mint más ismeretlen örökös esetén - ha ebben az esetben nem a szállomány jogintézménye kerülne alkalmazásra, hanem maga a hirdetmény a hozzá kapcsolódó 30 napos határidővel.

Második felettébb elgondolkodtató jogszabályi rendelkezés a szállomány jogcímének alkalmazása során adott hirdetményi határidő, mely esetünkben 1 év. Miért pont egy év? A határidő mögött megrejlő jogalkotói szándék számomra kissé homályos, hiszen a hirdetmény általános szabályai között meghatározott 30 nap is elegendő lenne a célzott hatás kiváltására. Az egy év szükségtelenül húzza el az eljárás menetét, ezzel is felesleges terhet rakva a közjegyzőkre.

Az első és második észrevételeket összevonva és annak változtatását hipotetikusán feltételezve véleményem szerint a következő eredményt lehetne megvalósítani. Elsőként a szállomány bevezetése a közjegyzőknél újonnan megnyílt póthagyatéki eljárásokat eredményezett. Ezen eljárások nem csupán hosszas elhúzódásukkal, de önmagukban is felesleges terhet rónak a közjegyzőkre annak tekintetében, hogy a többi (érdemi) ügy intézése kevésbé lesz hatékony és gyors. Az igényérvényesítési határidő módosításával és a szállomány jogcíme helyett bizonyos esetben a sima hirdetmény alkalmazásával ezen faktor lényegében, ha nem is teljesen, de nagy mértékben mérséklődne, így elősegítve a hatékony, gördülékeny és zökkenőmentes feladatellátást a közjegyzők részéről.

Úgy véljük ezen szempontok figyelembevételével az esetleges akadályok elkerülhetőek lennének és nem csupán a jogpolitikai célok tudnának megvalósulni maradéktalanul, hanem a joggyakorlat során működő közjegyzői apparátus is zavartalanul lenne képes feladatait ellátni.

A szállomány jogcíme által megoldani kívánt helyzet valóban, a joggyakorlatban napjainkig fennálló problémát jelent. Azonban a felsorakoztatott érvekkel kontrasztba állított negatív attribútumok arra engednek következtetni, hogy ezen frissen bevezetett jogcím nem lesz képes hosszútávon funkcionálni és a számára rendelt jogpolitikai célokat maradéktalanul megvalósítani.

Az idő múlásával a szállomány jogcíme ki fog teljesen üresedni és ezáltal meg fog szűnni. Azonban addig kb. 50.000 földrészlet vonatkozásában válik szükségessé a szállomány jogintézményének az alkalmazása.