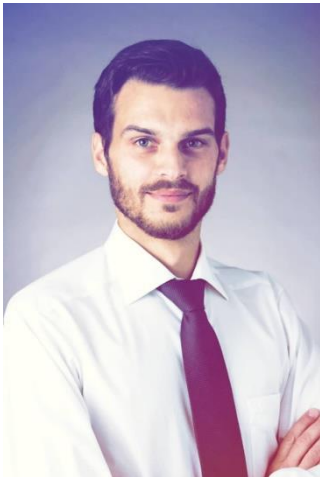




NAGY MÁRTON,

a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának (ME-ÁJK) jogász szakos hallgatója. Az Új Nemzeti Kiválóság Program ösztöndíjasa. Korábban a Debreceni Egyetemen szerzett agrármérnöki (BSc), valamint növényorvosi (MSc) diplomát. Gyakorló agrárszakember, szaktanácsadó és igazságügyi szakértőjelölt. Konzulense és támogatója Prof. Dr. Csák Csilla PhD Dékán, Intézetigazgató, egyetemi tanár. A 2022-es intézményi TDK és a 2023-as OTDK Agrárjogi szekciójának zsűrije szintén I. helyezéssel díjazta a tudományos munkáját, melynek eredményeként ez a cikk megszülethetett.



Témavezető és szerzőtárs:

PROF. DR. CSÁK CSILLA PHD.

a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának (ME-ÁJK) dékánja. A Civilisztikai Tudományok Intézetének intézetvezetője, az Agrár- és Munkajogi Tanszék egyetemi tanára. A Magyar Tudományos Akadémia, Miskolci Akadémia Bizottság, Természeti Erőforrás és Vidékfejlesztési Jogi Munkabizottságának tagja. A Magyar Jogász Egylet Agrárjogi, Szövetkezeti és Környezetvédelmi Jogi Szakágának vezetője. A CEDR Magyar Agrárjogi Egyesület elnöke. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara mellett működő Állandó Választottbírószék elnökségi tagja.

A MEZŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁNAK ÚJ LEHETŐSÉGEI

BEVEZETÉS

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át teszik ki, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonviszonyok rendezése számunkra kardinális jelentőséggel bír. Méretét tekintve Magyarországon a Nemzeti Földügyi központ 2019. év végi adatai szerint mintegy 1 millió 60 ezer földrészlet, 2 millió 440 ezer hektáron áll osztatlan közös tulajdonban. Dr. Andréka Tamás szerint termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint 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 András 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 biztosított személyes egyeztetések lehetőségét.

Lehatárolhatóan a mező- és erdőgazdasági területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes jogi tanulmányozására törekszek, különös tekintettel az új eljárási modellre, amelyet a 2021. január elseje óta hatályos 2020. évi LXXI törvény szabályoz és többnyire „Hungarikumnak” tekinthető.

Kutatásom célja az érintett téma törvényi szabályozásának vizsgálata, valamint joggyakorlati sajátosságainak megismerése. Célom egy tudományos igényű munka elkészítése, ennek okán a kérdéskört szabályozó joganyagot és a hozzá kapcsolódó joggyakorlatot logikailag a téma szempontrendszer alapján taglalva szándékozom bemutatni.

1. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁNAK ÚJ SZABÁLYAI

Az OKTM program újabb üteme helyett egy új jogi környezet kialakítása vált szükségessé, amely több új eljárástípussal biztosítja az érintett felek önállóan kezdeményezett közös tulajdon megszüntetési eljárását. (Buga, 2019.) Az új törvény adta lehetőségek alapján már nem csak a részarány kiadás jogcímén keletkezett osztatlan közös földtulajdon szüntethető meg, az új szabályozás minden földnek minősülő ingatlanra kiterjed, ide tartoznak a zártkertek és az erdők is. A korábbi jogértelmezés szerint csak az számított osztatlan közös tulajdon megszüntetésének, ha a tulajdon átruházási eljárás végén az adott ingatlan csak egyetlen tulajdonosa marad. (Olajos, 2018.) Ezzel szemben az új szabályozás osztatlan közös tulajdon megszüntetésekként kezeli a tulajdonosok számának csökkentését eredményező folyamatokat is. A rendelkezések közül kiemelendő, hogy a természetbeni megosztás helyett az ellenérték melletti bekebelezésre is lehetőséget ad a törvény.

1.1 Megosztás útján történő felszámolás

Ezen eljárás során első lépésként az ingatlanügyi hatósághoz szükséges benyújtani a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését. A megosztást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti és a földhivatal a kérelem alapján feljegyzi a tulajdoni lapra a folyamatban lévő eljárást. (Orlovits, et al. 2015.) 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. Tovább egyszerűsíti a megosztást, a nem elérhető tulajdonostársakat is a megosztás mellett szavazókhoz kell számolni. Az egyesség szabályozása során a jogalkotó a legszűkebb mértékre törekszik, de elengedhetetlen formai követelményként rendeli el az ügyvédi ellenjegyzést vagy a közjegyzői okiratba foglalást. (Cseh, 2021.b)

1.2 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 Fokfttv. szerint, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két területi minimumnak megfelelő ingatlan, abban az esetben az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti birtokba. Fontos megjegyezni, hogy a törvény jelenlegi szabályai értelmében nincs szükség előzetes

földhivatali kérelemre, vagy tényfeljegyzésre. (Cseh, 2021.c) Az eljárás az egyesség létrejöttéig „nem hivatali úton” történik, hanem a felek egymás között, szuverén eljárás keretében készítik elő az egyességet. A bekebelezést bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, amennyiben több tulajdonostárs is bekebelezni kíván, úgy licittel dől el, hogy ki válthatja meg a bekebelezni kívánt területrészt. 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. (Andréka, 2020.a) Nehezítheti a bekebelezési eljárás folyamatát, ha jelzálogjoggal terhelt az ingatlan bekebelezni kívánt tulajdoni hányada. Ebben az esetben érdemes az egyesség megkötése során kitérni a tulajdonostárs és a jelzálogjogosult viszonyában való követelés kielégítésének lehetőségére, mivel ebben az esetben már tehermentesen kerül sor a bekebelezésre. (Cseh 2021. b)

2. NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

Kutatásom részeként nemzetközi kitekintést is végeztem. Az Egyesült Királyság, Hollandia, Dánia és Spanyolország nemzeti jogának témát érintő rendelkezéseit vizsgáltam meg, mivel ezekben a jogrendszerekben találtam az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó speciális szabályokat. Az új hazai szabályozással összhangban, hasonló problémákra hasonló megoldásokkal reagáltak. Például Területi minimumok meghatározása vagy a közeli hozzátartozókra vonatkozó könnyítések.

2.1 Egyesült Királyság

Kutatásom során az Egyesült Királyság területén hatályos közös tulajdonra vonatkozó egységes szabályokat vizsgáltam. A tulajdonjogról szóló törvény értelmében, ha egy termőföld egynél több tulajdonba kerül, akkor közös tulajdon keletkezik. A közös termőföldtulajdon a gyakorlatban csak speciális attribútumokkal bíró közös bérlet jogcímén valósulhat meg. (Law of Property Act 1925 s. 1) Ez a közös ingatlanbérleti jogviszony nem bontható fel. (Law of Property Act 1925 s. 36)

A jogcímet birtokló közös bérlők száma legfeljebb négy lehet. Ha egy jogi aktus négynél több személynek kíván jogcímet adni, az első négy megnevezett személy minősül törvényes vagyongazdálkodónak, ennek következtében a földet a tényleges tulajdonosok az ő vagyongazdálkodásukban tartják. (Trustee Act 1925 s. 34) A vagyongazdálkodás írásba foglalt bizalmi nyilatkozat útján jön létre, amelyben a jogosultságok és részesedések arányának meghatározásakor el lehet térni a tényleges tulajdonrészek arányától, ebben az esetben a bizalmi nyilatkozatba foglalt tények az irányadók. (Goodman v Gallant [1986] Fam 106 Court of Appeal) A vagyongazdálkodók az osztatlan közös földtulajdont a tulajdonosok között feloszthatják, amennyiben ebbe minden tulajdonos beleegyezik. (Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 s.7)

2.2 Dánia

Dánia agráriumának alapját a tulajdonjogon alapuló családi gazdaság jelenti. A termőföld kitüntetett szerepét mutatja az is, hogy Dánia az Alkotmányába emelt számos termőföldről szóló rendelkezést. (Hornýák, 2019.) A dán jog szigorú és következetes korlátozásokat ír elő a földtulajdonszerzéshez. (Bányai, 2017.) Megjegyzendő, hogy közeli hozzátartozók egymás közötti viszonylatában nem érvényesülnek ilyen szigorúan ezek a feltételek. (Süveges, 1990.)

Dániában a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon létrejöhet öröklés esetén vagy házassági vagyontársaság keletkezésével. (Lov om landbrugsejendomme 2017

Kapitel 7., B. Arv m. v., 14.§) Például végrendelet vagy öröklési szerződés hiányában a közjegyző osztatlan közös tulajdonként adja át a hagyatékot az örökösöknek. (Prugberger 2015.) A termőföldeken fennálló közös tulajdon megosztása történik abban az esetben, ha a házassági vagyonközösség felbontásra kerül, amennyiben a házastársak a termőföld tulajdonjogát tekintve közös tulajdonostársak voltak. (Lov om landbrugsejendomme 2017 Kapitel 7. B. Arv m. v. 14.§) Ugyanakkor a dán mezőgazdasági vagyonról szóló törvény 2 hektárban határozza meg a legkisebb birtokméretet, aminél kisebb birtokok még osztatlan közös tulajdon felszámolása esetén sem alakíthatóak ki. (Lov om landbrugsejendomme 2017 Kapitel 4., 4. §)

2.3 Hollandia

Hollandiában a földtulajdonviszonyok szabályozása bonyolult jogi rendszert képez, amelyet erős, állami beavatkozás jellemez. (Brussaard, 1992.) Ennek ellenére Hollandia azon országok közé sorolható, amelyek alkotmányukban nem rendelkeznek a termőföldek értékesítéséről és védelméről. (Hornák, 2019.) Az 1950-es években a holland gazdaságok több mint 75 százaléka túl kicsi, vagy túlságosan szétterjedt volt az egységes gazdaságként történő irányításhoz. (Lambert 1985.)

Hollandiában a vidékfejlesztésről szóló törvényt *Wet Inrichting Landelijk Gebied*, amelyet 2006. december 7-én fogadtak el, és 2007. január 1-jén lépett hatályba, 2022-re a környezetvédelmi és tervezési törvénybe integrálták *The Environment and Planning Act of the Netherlands 2021*, így a mezőgazdasági földekre vonatkozó szabályozások az új törvényben találhatók. (Veršinskas, et al. 2020.)

A mezőgazdasági üzemek forgalmára vonatkozó törvényi korlátozásokat 1963-ban eltörölték, azóta nincs szükség külön engedélyre a földtulajdonszerzéshez. (Burgerné, 1998.) Ugyanakkor speciális szabályok érvényben maradtak, amelyek a földforgalom kivételes eseteit szabályozzák. Ilyen például, hogy az ingatlan értékesítése során a bérlőnek van elsőbbsége az ingatlan megvásárlására. Ez az elővásárlási jog korlátozható, ha például az osztatlan közös tulajdonostársak tervezik a föld megvásárlását.

(Brussaard and Grossman, 1992.) A 2023. január elsejével hatályba lépő holland környezetjogi törvény értelmében az osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársak a birtokrendezés költségeit illetően tulajdonrészük arányában osztoznak. (The Environment and Planning Act of the Netherlands 2021. Article 12.6.)

2.4 Spanyolország

A XIX. században a Code Civil hatására Spanyolországban a polgári jog kodifikációja és egy egységesítő jogi modernizációs folyamat indult meg. A legsürgetőbb reformok a földjog és a jelzálog területén, speciális törvények formájában kerültek megvalósításra. (Kondorosi és Visegrádi, 2014.) A spanyol földtörvényt legutóbb 2008. június 20-án módosították és nem köti a mezőgazdasági földterületek forgalmát. (Prugberger, 2010.) Spanyolországban a Polgárjogi kódex rendelkezik a közös tulajdont érintő szabályokról. Ez alapján minden közös tulajdonostárs a saját tulajdonrészét elidegenítheti, engedményezheti vagy jelzáloggal terhelheti, sőt használatát másra ruházhatja. Külön rögzítésre került az is, hogy a jelzálog jog hatálya a közös tulajdon megszűnésekor a megosztás során nekik megítélt részre korlátozódik. (Código Civil de España 1889. Article 399.) Mindegyik tulajdonostárs kérheti a közös tulajdon megszüntetését, ugyanakkor egybehangzó akarattal maximum tíz éves időtartamra köthetnek fenntartási szerződést is, amely a tíz év után újraköthető. (Código Civil de España 1889. Article 400.) Ha a közös tulajdon a közös tulajdonban lévő tárgy megosztása következtében megszűnne, akkor a haszonélvezőt illeti meg a tulajdonosnak, tulajdonostársnak ítélt rész

haszonélvezete. (Código Civil de España 1889. Article 490.) A földösszevonási törvény rendelkezése értelmében a közös tulajdon megszüntetése során nem alakítható ki a minimum területként meghatározott területnagyság kétszeresénél kisebb önálló földterület. (Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, Artículo 3. 1.)

2.5 A külföldi szabályozások összefoglalása:

Az egy területet birtokló személyek számát maximalizáló rendelkezéseket az Egyesült Királyság esetében a hagyományok és a társadalmi normák teszik lehetővé, ugyanakkor ez a sajátos megoldás egy hazánkban is fennálló problémát hatékonyan rendez. A területi minimumok kérdését szabályzó rendelkezések megjelennek Dániában és Spanyolországban is, ez a jogintézmény a hazai szabályozásba is beépült. Hollandiában az elővásárlási jogosultak között első helyen az osztatlan közös tulajdonostársak szerepelnek, ezzel is biztosítva a közös tulajdon felszámolásának lehetőségét.

Minden általam vizsgált államra jellemző, hogy jogrendjükben kiemelten szabályozott a termőföldtulajdon kérdése, helyenként ehhez biztosítékként szolgálnak az Alkotmányban rögzített alapok is. A közös tulajdont érintő rendelkezések helyenként eltérőek, de összességében mindenhol privilegizált szerepet kap a felszámolásuk lehetőségének biztosítása.

3. KUTATÁSI EREDMÉNYEK ÉS DE LEGE FERENDA JAVASLATOK

A tanulmányomban kiemelten vizsgálom a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan közös tulajdonhoz kapcsolódó jogszabályi alapokat, egyes európai nemzetek rendelkezéseit és a hazai joggyakorlat eseteit. Kutatómunkám során a birtokpolitikai célok érvényesítésének érdekében külön kitérek arra, hogy jogszabály módosítással miként lehetnének megelőzhetőek a visszaélések a három éves tulajdonlási kikötéssel történő többlétszerzés esetében. Továbbá foglalkozok a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás esetén bekövetkező eljárásjogi problémával. Vizsgálom az osztatlan közös tulajdon felszámolásából adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozás hatását a földhasználati szerződésre nézve. Foglalkozok a bekebelezendő eszmei hányadon fennálló jelzálogjog esetében való teljes tulajdonolt terület jelzáloggal való terhelésének elkerülésével. Valamint vizsgálom a bekebelezendő eszmei hányadon fennálló végrehajtási jog esetén történő ellenérték fizetés részleteit.

3.1 A három éves tulajdonlási kikötés pontosítása

Kutatásom során a Magyar Jogász Egylet ösztöndíjának támogatásával megszerveztem és moderáltam az I. Miskolci Agrárjogi Fórumot, ahol szóbeli javaslatomban megfogalmaztam, hogy a bekebelezés esetében történő többlétszerzés három éves kikötését érdemes lenne módosítani. Javaslom, hogy a jogalkotó továbbra is alkalmazza a könnyítést, azzal a kiegészítéssel, hogy az öröklési és közeli hozzátartozótól való szerzés esetében a legkésőbbi ezektől eltérő módon történő szerzés időpontjától kelljen vizsgálni a három éves tulajdonlási kikötés meglétét. (Nagy, 2022.) Javaslatom összhangban áll a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezéseivel, 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. Kutatómunkám gyakorlati eredményeként a jogalkotó a kezdeményezésemet és javaslatomat figyelembe véve alkotta meg módosító törvényjavaslatának erre vonatkozó pontját.

3.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja

Azt a következtetést vonom le továbbá, hogy a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás problémája kiküszöbölhető lenne azzal, ha a törvényben a kiértékelés 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 egyezség benyújtásáig, mely azt eredményezné, hogy a kiértékelés válna az eljárás megindulásának időpontjává. Ezzel a módosítással ténylegesen az eljárás megindulásakor hatályos jogszabályállapot vonatkozna a teljes eljárási folyamatra. A jogalkotó javaslatommal összhangban, de némileg másként rendezi a problémát a módosító törvényjavaslatban. Miszerint a benne foglalt módosításokat alkalmazni kell a tényfeljegyzésre irányuló folyamatban lévő eljárások esetében és abban az esetben, ha a hatálybalépést megelőzően megvalósuló tényfeljegyzés óta 90 nap még nem telt el és az ügy még folyamatban van. Véleményem szerint ebben az esetben a folyamatban lévő, tényfeljegyzésre irányuló eljárások megindulási időpontjának bizonyításával szintén probléma adódik, így az ingatlanügyi hatóság elsőként való értesítése ebben az esetben is elkerülhetetlen. Ugyanakkor a jogalkalmazás körüli korábbi bizonytalanságot teljes mértékben rendezi a módosító törvényjavaslat.

3.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás

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. Ennek megvalósításához 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 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.

3.5 A végrehajtási jog alakulása a bekebelezett tulajdonrészen

Javaslatom szerint végrehajtási joggal terhelt termőföld esetében sikeresen megtett bekebelezési ajánlat, vagy adott esetben sikeres licit esetén az ellenérték igényére vonatkozóan nyilatkoztatni kellene a végrehajtót 15 napos jogvesztő határidő kitűzésével. A határidő szükségességét az eljárási időkerethez való kötöttség adja. A javaslatom több lehetőséget is felvázolva a végrehajtási eljárásban megállapított követelés kielégítését eredményezné, aminek következtében a végrehajtónak gondoskodnia kellene a lefoglalás megszüntetéséről és a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről. A

jogalkotó ezzel összhangban, de némileg másként rendezi a problémát a módosító törvényjavaslatban.

ÖSSZEFOGLALÓ

Tanulmányom tárgya lehatárolhatóan a mező- és erdőgazdasági területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes jogi tanulmányozása, különös tekintettel a 2021. január 1. napjával hatályos új modellre. Céloom az esetleges ambivalens rendelkezések feltárása, adott esetben de lege ferenda javaslat tétel az ellentmondásos vagy alulszabályozott kérdések tekintetében.

Kutatásom során a Magyar Jogász Egylet ösztöndíjának támogatásával megszerveztem és moderáltam az I. Miskolci Agrárjogi Fórumot, ahol szóbeli javaslatomban megfogalmaztam, hogy a bekebelezés esetében történő többlétszerzés három éves kikötését érdemes lenne módosítani. Kutatómunkám gyakorlati eredményeként a jogalkotó a kezdeményezésemet és javaslatomat figyelembe véve alkotta meg módosító törvényjavaslatának erre vonatkozó pontját. Továbbá azt a következtetést vonom le, hogy a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás problémája kiküszöbölhető lenne azzal, ha a törvényben a kiértékelés szabályait módosítaná a jogalkotó. Tudományos munkámban vizsgálom az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséből adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozás hatását a földhasználati szerződésre nézve és egyes problémákra megoldással szolgálok egy ingatlan nyilvántartási igazolás közbeiktatásának javaslatával. Munkám során gyakorlati javaslatot fogalmazok meg a bekebelezendő eszmei hányadon fennálló jelzálogjog esetében, amellyel elkerülhető lenne a teljes tulajdonolt terület jelzálogteher alá vonása. A végrehajtási joggal terhelt termőföldek esetében megfogalmazott javaslatomban több lehetőséget is felvázolva a végrehajtási eljárásban megállapított követelés kielégítését eredményezné, aminek következtében a végrehajtónak gondoskodnia kellene a lefoglalás megszüntetéséről és a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről. A jogalkotó ezzel összhangban, de némileg másként rendezi a problémát a módosító törvényjavaslatban.

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 tudományos munkámban megfogalmazott észrevételeimmal és de lege ferenda javaslataimmal.

FELHASZNÁLT IRODALOM:

- **Lambert, 1985.** =Audrey LAMBERT - The making of the Dutch landscape - Seminar Press Ltd. 1985. p. 312.
- **Andréka, 2020.a** = ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 6-11.
- **Andréka, 2020.b** = ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló XXIV. évf. 2020.IV.05. p. 32.
- **Balogh, et al. 2021.** = 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. p. 7.

- **Bányai, 2017.** = BÁNYAI Krisztina - A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában – Miskolci Jogi Szemle, 2017. (XII. évf.) 2. különszám p. 72.
- **Bobvos és Hegyes, 2009.** = BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. p. 44.
- **Buga, 2019.** = BUGA László - Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről - Geodézia és kartográfia, 2019. (71. évf.) 6. sz. p. 41.
- **Csák, 2007.** = 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.
- **Csák, 2017.** = Csilla CSÁK – The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017. p. 1129.
- **Csák, 2018.** = Csilla CSÁK - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018. p. 8.
- **Csák és Hornyák, 2013.** = CSÁK Csilla - HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről - Őstermelő 2013/4. p. 7-10.
- **Cseh, 2021.a** = CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. szám p. 42.
- **Cseh, 2021.b** = CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. sz. p. 48.
- **Cseh, 2020.c** = CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.
- **Hornyák, 2019.** = HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. pp. 77-78.
- **Kondorosi és Visegrády, 2014.** = Kondorosi Ferenc - Visegrády Antal - A jog kultúrája és etikája – Bíbor kiadó, Budapest 2014. pp. 81-82.
- **Nagy, 2021.** = 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. pp. 317-328.
- **Nagy, 2022.** = Nagy Márton – Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségeiről - Miskolci Jogtudó 2022. 1. szám pp. 102-116.
- **Olajos, 2018.** = OLAJOS István - A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám p. 204.
- **Orlovits, et al. 2015.** = ORLOVITS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGÓDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÖRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. p. 32.
- **Petrik és Pomeisl, 2013.** = 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. p. 100.
- **Prugberger, 2010.** = PRUGBERGER Tamás - A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogát ruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla) - Novotni Kiadó, Miskolc 2010. p. 217.
- **Prugberger, 2015.** = PRUGBERGER Tamás - A termőföldhasználat-hasznosítás és birtoklás, valamint a termőföldforgalom jogi szabályozásának kihatása a természet-, és a környezetvédelemre. In: Szalma József (szerk.) - A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken - Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék 2015. p. 53.
- **Süveges, 1990.** = SÜVEGES Márta - A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban - Magyar Jog, 1990. 11. szám p. 966.
- **Szilágyi, 2004.** = SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004. p. 542.
- **Veršinskas, 2002.** = Tomas Veršinskas - Margret Vidar - Morten Hartvigsen - Kristina Mitic Arsova - Frank van Holst - Maxim Gorgan – FAO Legal guide 3 - Legal guide on land consolidation: Based on regulatory practices in Europe – Rome 2020. p. 102.
- **Brussaard, 1992.** = Wim BRUSSAARD - Agrarian Land Law in Netherlands - Agrarian Land Law in the Western World: Essays about agrarian land policy and regulation in twelve countries

of the western world, 1st edition - Margaret Rosso Grossman (Editor), Wim Brussaard (Editor) - Oxford University Press, 1992. p. 114.

- **Brussaard and Grossman, 1992.** = Wim Brussaard and Margaret Rosso Grossman - Some reflections - Agrarian Land Law in the Western World: Essays about agrarian land policy and regulation in twelve countries of the western world, 1st edition - Margaret Rosso Grossman (Editor), Wim Brussaard (Editor) - Oxford University Press, 1992. p. 268.

JOGSZABÁLYI JEGYZÉK:

Magyarország

- Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25. P) (2)
- 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
- 2021. évi LX. törvény - Egyes agrártárgyú törvények módosításáról
- 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiosztás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól
- 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól
- BH2007. 335.
- BH2013. 214. I.
- Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont
- Kúria - Polgári Kollégiumi vélemény 8. sz.

Egyesült Királyság

- Law of Property Act 1925
- Trustee Act 1925
- Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996
- Goodman v Gallant [1986] Fam 106 Court of Appeal

Dánia

- Lov om landbrugsejendomme 2017

Spanyolország

- Código Civil de España 1889.v om landbrugsejendomme 2017
- Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Ezúton szeretném megköszönni a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának, hogy lehetőséget adott a cikk elkészítésére.

Külön köszönetet szeretnék mondani:

- Prof. Dr. Csák Csilla konzulensemnek a szakmai vezetésért
- dr. Andréka Tamásnak a személyes egyeztetésért
- dr. Cseh Tibor Andrásnak a személyes egyeztetésért
- Dr. Varga Zoltánnak a cikk lektorálásáért

LEKTORÁLTA:

Dr. Varga Zoltán PhD Tudományos és nemzetközi dékán helyettes, egyetemi docens