

**MISKOLCI EGYETEM**  
**ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR**  
**Agrár- és Munkajogi Tanszék**



**A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan  
közös tulajdon felszámolásának jogi sajátosságai**

Legal features of the liquidation of undivided joint ownership of  
agricultural and forestry lands

**KÉSZÍTETTE:**

Nagy Márton  
AEGVIT

**KONZULENS:**

Prof. Dr. Csák Csilla PhD  
Dékán, Intézetigazgató,  
egyetemi tanár

**TDK**  
**Miskolc**  
**2021**

## Tartalomjegyzék

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Rövidítések jegyzéke .....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| <b>Bevezetés .....</b>                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>1. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon jogi szabályozásának alapjai .....</b> | <b>7</b>  |
| 1.1 A tulajdonközösség Római jogi alapjai ( <i>Condominium</i> ) .....                         | 8         |
| 1.2 A közös tulajdon szabályozása a Polgári jogban .....                                       | 9         |
| 1.2.1 Mit nevezünk közös tulajdonnak? .....                                                    | 9         |
| 1.2.2 A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban .....                                    | 10        |
| 1.3 Az Agrárjogi alapok .....                                                                  | 11        |
| 1.3.1 A magyar birtokpolitika .....                                                            | 11        |
| 1.3.2 A közös tulajdonú termőföldek hátrányai .....                                            | 13        |
| <b>2. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon a gyakorlatban .....</b>               | <b>15</b> |
| 2.1 Az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek keletkezése .....                          | 15        |
| 2.1.1 Részarány földkiosztás által keletkezett osztatlan közös tulajdonok .....                | 16        |
| 2.1.2 Öröklés útján létrejött osztatlan közös tulajdonok .....                                 | 17        |
| 2.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének korábbi lehetőségei .....                     | 18        |
| 2.3 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai.....                             | 18        |
| 2.3.1 A jogszabály változásai .....                                                            | 19        |
| 2.3.2 Általános rendelkezések .....                                                            | 20        |
| 2.3.3 Megosztás útján történő felszámolás.....                                                 | 22        |
| 2.3.4 Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás .....                              | 23        |
| 2.3.5 Állam általi kisajátítása útján való felszámolás .....                                   | 24        |
| <b>3. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok.....</b>                               | <b>25</b> |
| 3.1 A három éves tulajdonlási kikötés pontosítása .....                                        | 25        |
| 3.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja .....                                        | 26        |
| 3.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás .....              | 27        |
| 3.4 Jelzálogjog alakulása bekebelezés esetén .....                                             | 28        |
| <b>Összefoglaló.....</b>                                                                       | <b>30</b> |
| <b>Irodalmi és jogszabályi jegyzék .....</b>                                                   | <b>33</b> |
| <b>Köszönetnyilvánítás .....</b>                                                               | <b>38</b> |

## Rövidítések jegyzéke

|                |                                                                                                                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AB határozat   | Alkotmánybírósági határozat                                                                                                                                                      |
| CEDR           | Comité Européen de Droit Rural (Európai Agrárjogi Bizottság)                                                                                                                     |
| EMVA           | Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alap                                                                                                                                      |
| EU             | Európai Unió                                                                                                                                                                     |
| EUB            | Európai Unió Bírósága                                                                                                                                                            |
| EUMSZ          | Az Európai Unióról szóló szerződés                                                                                                                                               |
| Fétv.          | 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról                |
| Fftv.          | 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról                                                                                                             |
| Fkbt.          | 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról                                                                                                                |
| Fokftv.        | 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről |
| Inytv.         | Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény                                                                                                                       |
| KAP            | Az Európai Unió közös agrárpolitika                                                                                                                                              |
| Korm. rendelet | Kormányrendelet                                                                                                                                                                  |
| NAK            | Nemzeti Agrárgazdasági Kamara                                                                                                                                                    |
| NFAtv.         | 2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról                                                                                                                                 |
| NFK            | Nemzeti Földügyi Központ                                                                                                                                                         |
| Ptk.           | 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről                                                                                                                                   |
| SAPS           | egységes területalapú támogatás (single area paymentscheme)                                                                                                                      |
| Tft.           | 1994. évi LV. törvény a termőföldről (hatályon kívül helyezve)                                                                                                                   |

## Bevezetés

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át<sup>1</sup> teszik ki, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonviszonyok rendezése számunkra kardinális jelentőséggel bír. Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 1 millió 60 ezer földrészlet, 2 millió 440 ezer hektáron áll osztatlan közös tulajdonban.<sup>2</sup> Dr. Andréka Tamás<sup>3</sup> 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<sup>4</sup> azt az álláspontot képviseli, hogy a gazdálkodó társadalom számára a mindennapokban ezek a területek inkább teherként, mintsem lehetőségként vannak jelen. Ezúton is köszönöm mindkettőjüknek a kutatómunkám során folytatott személyes egyeztetések lehetőségét.

Jelen dolgozat tárgya lehatárolhatóan a mező- és erdőgazdasági területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes jogi tanulmányozása, különös tekintettel az új modellre, amelyet a 2021. január elseje óta hatályos 2020. évi LXXI törvény<sup>5</sup> deklarál. Dolgozatomban kizárólag a hazai szabályozást elemzésére törekszem, mivel a téma komplexitása és specialitása nem teszi lehetővé a teljes összehasonlító módszer alkalmazását, más külföldi jogszabályokkal. A külföldi szakirodalmak vizsgálata a kérdéskört illetően kevésbé hangsúlyos, hiszen mind a földforgalom, mind pedig a birtokstruktúra az adott ország jogrendszerének sajátosságaihoz igazodó, egyedi normarendszert képez. Valamint a hazai szabályozásban újonnan alkalmazott osztatlan közös tulajdont megszüntető eljárási modell többnyire „Hungarikumnak” tekinthető.

---

<sup>1</sup> Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia –2012-2020 „a magyar vidék alkotmánya” 7.3 p. 23.

<sup>2</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

<sup>3</sup> Főosztályvezető - Földművelésügyi Minisztérium Jogalkotási Főosztály

<sup>4</sup> Megbízott főtitkár - Magyar Gazdakörök és Gazdaszövetkezetek Szövetsége

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

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

Céлом továbbá az esetleges ambivalens rendelkezések feltárása, adott esetben de lege ferenda javaslat tétel az ellentmondásos vagy alulszabályozott kérdések tekintetében. A határterületi mivoltából adódóan az általam választott tárgykör tartalmaz számos speciális, az egyetemi tananyag által nem érintett szabályozást, amelynek megismerése szintén a céljaim között szerepel, ezzel is bővítve a jogtudományi ismereteim körét. Céljaim között szerepel, hogy a dolgozattal megfelelő alapot teremtsék a jövőbeni kutatómunkám témaválasztásának. Továbbá az adott kérdéskörben a jövőbeni jogszabályváltozások és gyakorlati precedensek nyomon követését tervezem.

A kutatómunkám során általam kiemelten vizsgált kérdések:

- Jogszabály módosítással megelőzhetőek lennének-e a visszaélések a három éves tulajdonlási feltétel kivételeinek, értve itt a közeli hozzátartozótól való szerzést és öröklést, teljesülésével történő többlétszerzés esetében?
- Bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás esetén az ingatlanügyi hatóság melyik jogszabályállapotot tekintse hatályosnak az ügyre nézve?
- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséből adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozás ténye mindenképpen befolyásolja-e a földhasználati szerződést?
- A bekebelezendő eszmei hányadon fennálló jelzálogjog esetében, hogyan kerülhető el a teljes tulajdonolt terület jelzáloggal való terhelése?
- Az erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslése milyen problémákat vet fel az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó eljárás során?
- Milyen hatással van a COVID-19 világjárvány az eljárások lefolytatására?

A dolgozatom elkészítése során alkalmazott elemzési módszerek közül kiemelném a legfontosabbakat. Jogi témájú dolgozat révén elengedhetetlen a *normatív módszer* alkalmazása, mivel a dolgozat jogszabályok elemzésére épül, így ezek rendelkezéseinek logikai és nyelvtani értelmezése minden esetben indokolt. Az érintett jogszabályok fejlődésének vizsgálata során *történeti megközelítést*, valamint *időbeni jogösszehasonlítást* használok, megvizsgálva és összehasonlítva a korábban hatályos állapotokat. A *dogmatikai elemzés módszerét* a birtokpolitikára vonatkozó joganyagok vizsgálata során alkalmazom. Javaslataimat más jogszabályi rendelkezésekből kiindulva, azokat az *analógia eszközével* átemelve fogalmazom meg. Kutatásom során a témám által érintett kérdésekben egyszerre több jogszabály is rendelkezik, ezekben az esetekben a *lex specialis derogat legi generali* elvet alkalmazva kell értelmeznem bizonyos rendelkezéseket. Továbbá alkalmazok *interdiszciplináris módszert* is, mivel a téma határterületnek tekinthető, így különböző szakjogi és jogági szabályozások együttes összehasonlító értelmezésére van szükség a feldolgozás során. Több esetben élek *de lege ferenda* javaslattétel lehetőségével, amennyiben az általam vizsgált kérdések esetében ezt indokoltnak tartom.

Kutatómunkámban igyekszem kerülni az internetes forrásokra való hivatkozást, főként írásban közölt magyar és idegen nyelvű szakmai cikkeket, tankönyveket, Európai Uniós jogforrásokat, hazai jogszabályokat, minisztériumi javaslatot és a joggyakorlat során létrejött határozatokat, végzéseket használok fel.

# **1. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon jogi szabályozásának alapjai**

Az osztatlan közös tulajdon szabályozásának komplex ismeretéhez egészen a Római jogi alapokig szükséges visszanyúlni és tanulmányozni a tulajdonközösségekre vonatkozó rendelkezéseket, amelyek a mai szabályozás alapjait képezik. A közös tulajdon kérdéskörét a Polgári jog szabályozza, azon belül is a mai magyar jogrendszerben a hatályos polgári jogi alapkódex<sup>6</sup>, a (továbbiakban Ptk.) egyes rendelkezései az iránymutatóak. Az osztatlan közös tulajdon kérdésének termőföldeken fennálló esetei több jogszabályra kiterjedően kerültek szabályozásra. A konkrét rendelkezésekhez a Földforgalmi törvény<sup>7</sup> (továbbiakban Fftv.) rendelkezései teremtik meg a szükséges jogszabályi környezetet. A részarány földkiadásról szóló kormányrendelet<sup>8</sup> szakaszai rendelkeznek a részarány kiosztás során keletkezett osztatlan közös tulajdon szabályairól, azonban dolgozatom elkészítése során ennek csak érintőleges bemutatására törekszek.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kapcsán megjelent új modell a 2021. január elsejétől hatályos törvény<sup>9</sup> (továbbiakban: Foktftv.) rendelkezéseiben mutatkozik meg, ennek részletes bemutatása és elemzése képezi a dolgozatom alapját. A dolgozatomban a külön szakjogi és jogági szabályozás ide vonatkozó rendelkezéseinek az együttes vizsgálatát és értelmezését tűztem ki célul. A közös tulajdon felszámolásának eredményeként módosulnak az ingatlan nyilvántartási adatok is, ezáltal az ügymenet ingatlanügyi hatósági eljáráshoz kötött. Ennek következtében a Közigazgatási jog, mint harmadik jogág is fontos szerepet játszik az általam vizsgált téma szabályozásában. Ebből adódóan egy speciális, multidiszciplináris, többszörösen komplex szabályozás jön létre, amelynek vizsgálata kellő kihívást jelent számomra a téma feldolgozása során.

---

<sup>6</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

<sup>7</sup> 2013. évi CXXII. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény

<sup>8</sup> 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiosztás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

<sup>9</sup> 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről

### **1.1 A tulajdonközösség Római jogi alapjai (Condominium)**

A római jog ismerte és sok más jogi alakzathoz hasonlóan a mai napig ható regulákkal szabályozta a közös tulajdon (condominium) intézményét. Tulajdonközösség alatt azt értették, amikor az egy adott dologon fennálló egyetlen tulajdonjog több személyt illetett meg egyszerre.<sup>10</sup>

A kezdeti, valószínűsíthetően még a nemzetségek közös tulajdonában lévő földeken a monda szerint az első rést Romulus ütötte, aki kisméretű (2 iugerum területű) telkeket (heredium) osztott ki a családoknak.<sup>11</sup> Ezt tekinthetjük az első feljegyzett osztatlan közös tulajdon felszámolásnak.

Az első a közös tulajdonra vonatkozó törvényi szabályozások az örökösársak (coheredes) vonatkozásában jelentek meg. Ezek a szabályozások azokra az esetekre vonatkoztak, amikor a házközösség önjogúvá vált tagjai (sui heredes) az öröklésből keletkezett, osztatlan vagyoni egységként átszállott termőföld hagyatékot nem osztották fel örökrészeik szerint, hanem azt továbbra is osztatlan állapotban tartva közös gazdálkodást kezdtek rajta (consortium ercto non cito)<sup>12</sup> A mai magyar joggyakorlatban is számos esetben találkozhatunk hasonlóan működő osztatlan közös tulajdont keletkeztető hagyatéki eljárással.

Az actio communi dividundo elnevezésű keresettel történt a tulajdonostársak közötti jogviszonnyal kapcsolatos peres eljárások megindítása. Abban az esetben, ha a kereset a tulajdonközösség megszüntetésére irányult, úgy a bíróság az alábbi két eljárással élve teljesíthette azt:

- osztható dolog esetén, annak tulajdonhányadok szerinti felosztásával
- nem osztható dolog esetén, annak értékesítése elrendelésével és a vételár összegének tulajdonhányadok szerinti szétosztásával.<sup>13</sup>

Ezeket tekinthetjük az első lépéseknek a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására indított eljárások kialakulásában.

---

<sup>10</sup> FÖLDI András - HAMZA Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996. p. 293.

<sup>11</sup> FÖLDI András - HAMZA Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996. p. 285.

<sup>12</sup> MOLNÁR Imre – JAKAB Éva - Római jog - Diligens Bt. Szeged, 2003. p. 411.

<sup>13</sup> HEGYES Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum iuridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009. p. 156.

## **1.2 A közös tulajdon szabályozása a Polgári jogban**

### *1.2.1 Mit nevezünk közös tulajdonnak?*

A hatályos Polgári Törvénykönyv a közös tulajdon fogalmát úgy határozza meg, hogy amennyiben ugyanazon dologon fennálló tulajdonjog azonos időben, meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet, közös tulajdonról beszélünk.<sup>14</sup> A gyakorlatban ez úgy valósul meg, hogy nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog, bizonyos meghatározott eszmei hányadok szerint.<sup>15</sup> Valamint rögzítésre került továbbá a jogszabályban a tulajdoni hányadokra vonatkozóan az is, hogy kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.<sup>16</sup> A Ptk. rendelkezéseiben kitér a tulajdonostársak jogaira, a birtoklásra és használatra, miszerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. Ugyanakkor e jog gyakorlására nézve korlátozást is megfogalmaz akként, hogy tiltja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére való joggyakorlást.<sup>17</sup> A polgári jogi alapkódex további rendelkezése értelmében a határozathozatal főszabály szerint, szótöbbséggel történik a közös tulajdont érintő kérdésekben, amennyiben ettől eltérően nem rendelkeznek.<sup>18</sup> Valamint rendelkezik arról is, hogy minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.<sup>19</sup> Az ekképpen szótöbbséggel hozott határozatot a kisebbség bíróság előtti megtámadhatja, ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár.<sup>20</sup> A Kúria állásfoglalása szerint, a bíróság a birtoklás, használat vagy hasznosítás módját a tulajdonosok tulajdoni hányadának, a tulajdonostársak jogainak, és a dologhoz fűződő törvényes érdekeiknek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja. Erre viszont csak abban az esetben van lehetőség, ha a tulajdonostársak nem tudnak megegyezni a közös tulajdonban álló dolog birtoklása, használata vagy hasznosítása kérdésében és a többség határozatát a kisebbség megalapozott keresetben támadja meg.<sup>21</sup>

---

<sup>14</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (1)

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (2)

<sup>17</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:74. §

<sup>18</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:78. §

<sup>19</sup> PETRIK Ferenc – POMEISL András: Az új Ptk. magyarázata IV/VI. kötet - Polgári Jog – Dologi jog; szerkesztette: Wellmann György; HVG-ORAC Lap és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2013. 100. o.

<sup>20</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:79. § (1)

<sup>21</sup> Kúria - Polgári Kollégiumi vélemény 8. sz.

### 1.2.2 A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban

A Ptk. az ide vonatkozó rendelkezései között kitér a közös tulajdon megszüntetésének kezdeményezésére is. Úgy határoz, hogy az adott közös tulajdonban érintett bármely tulajdonostárs követelheti a közös tulajdon megszüntetését.<sup>22</sup> E rendelkezés kógenciáját hangsúlyozza az a korlátozó kiegészítés, miszerint ezen jogról való lemondás semmis.<sup>23</sup> A Ptk. rendelkezik továbbá arról is, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Ez alól kivételt képeznek azok az esetek, amikor a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna, gátolná a rendeltetésszerű használatot, valamint ha a tulajdonostársak körülményeire tekintettel a természetbeni megosztás mellőzése indokolt. Ilyen esetekben a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét, a megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába is adhatja.<sup>24</sup>

A bekebelezés vagy más néven magához váltás jogintézménye a gyakorlatban is prioritást élvez a közös tulajdon megosztása során. Példaként szolgál számos Bírósági Határozat, melyben rögzítésre kerül, hogy a tulajdonközösség megszüntetésének módjai közül a tulajdonostárs tulajdoni hányadának a megváltását kell előnyben részesíteni, ha a fél a megváltási ár megfizetéséhez szükséges teljesítő-képességgel rendelkezik.<sup>25</sup> A vagylagos (alternatív) kötelezést tartalmazó rendelkezéseknek, vagy akár az egyszerre több egymás melletti (párhuzamos) megszüntetési mód alkalmazásának is helye lehet közös tulajdont megszüntető ítéletekben. A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben az eljárásjogi szabályok megengedik, valamint az anyagi jogi szabályok sem zárják ki, hogy a bíróság ítélete alternatív rendelkezést tartalmazzon.<sup>26</sup> A szerződésbe foglalt, jogutódokra is kiható hatállyal rendezett ingatlanhasználat megváltoztatására önmagában a tulajdonostársak személyében bekövetkezett változás nem teremt alapot. Az újrarendezést a rendezés során figyelembe vett körülmények lényeges változása indokolhatja.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

<sup>23</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:83. § (1)

<sup>24</sup> 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:84. § (1-2)

<sup>25</sup> BH2013. 214. I.

<sup>26</sup> Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont

<sup>27</sup> BH2007. 335.

### 1.3 Az Agrárjogi alapok

A mezőgazdasághoz kapcsolódó jogviszonyokat az agrárjog<sup>28</sup> szabályozza, közelebbről vizsgálva a közjogi része korlátozó szerepet tölt be, a magánjogi területének dologi jogi része, mint statikus, valamint a kötelmi része, mint közvetlen dinamikát hordozó eleme alkotja a komplex agrárjogi szabályozás egységét.<sup>29</sup> Ez az összetettség az agrárágazat társadalom számára is nyilvánvaló speciális összetettségéből ered.<sup>30</sup> Ebből is látható, hogy az agrárjog nem egy szűken behatárolt jogterület, egyetértek a CEDR álláspontjával<sup>31</sup>, miszerint érdemes az agrárjogot tágabb értelmezését alkalmazni. Az agrárjogi szabályozás tárgyait Fodor László értelmezésében négy csoportra oszthatjuk. A szabályozás tárgya lehet a mezőgazdasági tevékenység, a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem és a mezőgazdasági termék.<sup>32</sup>

#### 1.3.1 *A magyar birtokpolitika*

A birtokpolitikának különböző típusai léteznek, egyrészt külső birtokpolitika, ilyen például a KAP, másrészt pedig a belső birtokpolitika, ami az adott állam által kitűzött célok meghatározását tükrözi<sup>33</sup>, de természetesen e kettő nem válhat el élesen egymástól. Az Európai Unió jogi előírásai és bírósági gyakorlata különösen fontos szabályozási keretet jelentenek a magyarországi mező- és erdőgazdasági földforgalom szabályozása szempontjából.<sup>34</sup> Különösen azért, mert a tagállamok birtokpolitikai mozgásterét az Európai Unió Bíróságának (továbbiakban EUB) gyakorlata határozza meg.<sup>35</sup> Az EUMSZ<sup>36</sup> bizonyos tekintetben ezt a keretet látszólag tágítja, miszerint a tagállamokban fennálló tulajdoni rendek minden esetben prioritást kell, hogy élvezzenek. Ezzel szemben az EUB több ügy kapcsán is kimondta, hogy nem lehet kiterjesztően értelmezni ezen szóban forgó cikket.<sup>37</sup> Ez a fajta kettősség folyamatos feszültségpontokat hoz létre a tagállami és az uniós szabályozás között, melynek hatásai a hazai

---

<sup>28</sup> NOVOTNI Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. sz. 1991. p. 275.

<sup>29</sup> KURUCZ Mihály - Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám p. 85.

<sup>30</sup> SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004. p. 542.

<sup>31</sup> Erkki J. HOLLO - president of CEDR - Mission and function of CEDR in the EU - Journal of Agricultural and Environmental Law - 3/2007 p. 14-15.

<sup>32</sup> FODOR László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005. p. 22.

<sup>33</sup> Csilla CSÁK - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018. p. 8.

<sup>34</sup> János Ede SZILÁGYI - European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands - Journal of Agricultural and Environmental Law - 23/2017 p. 148.

<sup>35</sup> KOROM Ágoston - Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgáster – Polgári szemle 2015. 11. évfolyam 4-6. szám p. 445.

<sup>36</sup> EUMSZ 345. cikk

<sup>37</sup> C-463/00. (1, 8, 15, 41, 67) C-367/98. (7)

földforgalmi szabályozás kapcsán konkrétan megmutatkoznak.<sup>38</sup> A jogban számos olyan normatív szabály található a jogszabályokon kívül, amelyeket a törvények nem tartalmaznak, ezek közül is a legfontosabbal a jogi alapelvek.<sup>39</sup> Ugyanakkor hazai szinten az Alaptörvényben az ezekkel való kifejezett rendelkezés minden eddiginél hangsúlyosabbá teszi a termőföld szabályozását.<sup>40</sup> Az Alaptörvényünk P) cikkének második bekezdése kimondja, hogy a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek tulajdonjogi kérdéseit sarkalatos törvényben kell szabályozni.<sup>41</sup> Ezen rendelkezés összhangban van az EU más tagállamainak Alkotmányaival<sup>42</sup>, melyek szintén nagy hangsúlyt fektetnek a jogszerzés lehetőségének szigorú keretek között történő szabályozására.<sup>43</sup> Ezzel szemben az Európai Unió szempontjából is kijelenthetjük, hogy a magyar földforgalmi törvény alapvetően teljesíti az uniós jog által meghatározott előírásokat.<sup>44</sup>

A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (továbbiakban: Fftv.) többek között a megfelelő magyar birtokstruktúra kialakításának is alapvető jogalkotói eszköze.<sup>45</sup> Továbbá Magyarország elkötelezett a földművesek versenyképességének javítása, a stabil földtulajdonosi szerkezet kialakítása, ezáltal az osztatlan közös tulajdoni viszonyok felszámolása és átlátható nemzeti birtokstruktúra kialakítása mellett.<sup>46</sup> A mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladataként kezeli.<sup>47</sup> A legújabb célkitűzés ezeknek a folyamatoknak az eddigieknél gyorsabb, a közigazgatást kevésbé terhelő, szuverén döntésen és

---

<sup>38</sup> KURUCZ Mihály - Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.) A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT, 2015. p.147-154.

<sup>39</sup> SZIKORA Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica et politica Tomus XV. 1998. p. 259.

<sup>40</sup> OROSZ Flóra – A termőföld mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban - Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVI/1. 2018. p. 178.

<sup>41</sup> Magyarország Alaptörvénye - 2011. április 25. P) (2)

<sup>42</sup> HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017/4. p. 188–204.

<sup>43</sup> CSÁK Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám p. 55.

<sup>44</sup> BOBVOŠ Pál, FARKAS CSAMANGÓ Erika, HEGYES Péter, JANI Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh, Elemér (szerk.) Számadás az Alaptörvényről, Magyar Közlöny Lap - és Könyvkiadó 2016. p. 40.

<sup>45</sup> CSÁK Csilla – Hornyák Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 2013. 4. szám, p. 4-10.

<sup>46</sup> Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia –2012-2020 „a magyar vidék alkotmánya” 7.3 p.72-73.

<sup>47</sup> ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

önálló egyességen alapuló eljárások jogi hátterének megteremtése.<sup>48</sup> Az Alaptörvény felhatalmazása értelmében a Magyar Országgyűlés 2020. júliusában elfogadta az új jogalkotói modellen alapuló törvénytervezetet. Amely a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló, 2021 január 1.-ével hatályba lépett 2020. évi LXXI. a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben (továbbiakban: Foktftv.) testesült meg.<sup>49</sup>

### *1.3.2 A közös tulajdonú termőföldek hátrányai*

Az osztatlan közös földtulajdon vitathatatlanul a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya.<sup>50</sup> Az idei év január elsejével hatályba lépett, közös tulajdonok megszüntetéséről szóló törvény rendelkezései is arra irányulnak, hogy ezen akadály elhárítását törvényi eszközökkel segítse.<sup>51</sup>

A termőföldek magas számú osztatlan közös tulajdonlása egy Magyarországra sajátosan jellemző tulajdonjogi tényező. A gazdálkodó társadalom számára a mindennapokban ez inkább teherként, mintsem lehetőségként van jelen.<sup>52</sup> Az osztatlan közös tulajdonok esetében egynél több tulajdonosa van az adott ingatlannak, ám ezek a tulajdonosok jellemzően semmilyen kapcsolatban nem állnak egymással, nem csak a rokoni, hanem sokszor még az ismeretségi kapcsolat is hiányzik.<sup>53</sup> Az osztatlan közös tulajdonlás számos esetben egy olyan kényszerközösséget teremt, amely a termelés és a termőföld javadalmazása szempontjából működésképtelen.<sup>54</sup>

---

<sup>48</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 4.

<sup>49</sup> T/10312. törvényjavaslat - A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről – előadó: Dr. Nagy István agrárminiszter 2020. április 28. - preambulumban

<sup>50</sup> ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

<sup>51</sup> 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 16.§ (1-6)

<sup>52</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

<sup>53</sup> KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

<sup>54</sup> BALOGH Brigitta, CSÉSZLAI 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. 5.

Ezen a területeken a termelési potenciál nem biológiailag, nem is gazdaságilag, hanem jogilag van korlátozva.

Ezen korlátok gyakorlati megnyilvánulásai a következők:

- A tulajdonosi szemlélet nem tud kialakulni<sup>55</sup>, hiszen egy tulajdonosi közösség tagjai értelemszerűen nem tekintik sajátjuknak a tulajdon egészét.
- Korlátozottak a beruházás lehetőségei és a banki hitel bevonása a gazdálkodásba.<sup>56</sup>
- A SAPS igénylés körülményes, mivel a tisztázatlan tulajdoni határok az igénylés során „egymásra rajzolási” átfedéseket eredményeznek.<sup>57</sup>
- Az Európai Unió támogatások igénylése is nehézkes, hiszen ez a tulajdonosi forma nem illeszkedik az EMVA támogatások<sup>58</sup> rendszerébe.<sup>59</sup>
- A tulajdonosok közül sokan nem ismerik a földrészek pontos helyét, a közös döntésekben nem vesznek részt, ugyanakkor érzelmi kötődésük miatt nem hajlandók értékesíteni a tulajdonrészüket.<sup>60</sup>
- Az ingatlan nyilvántartási rendszerben nagyszámú hiányos adat szerepel, ebből kifolyólag elérhetetlenek vagy beazonosíthatatlanok a tulajdonostársak.<sup>61</sup>
- Az adminisztrációs terhek miatt megnehezedik a termőföldekhez kapcsolódó egyéb eljárások lebonyolítása, így például a bírósági végrehajtás<sup>62</sup>, haszonbérleti szerződés, művelési ág változtatás.

---

<sup>55</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

<sup>56</sup> ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

<sup>57</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

<sup>58</sup> CSÁK Csilla - HORNYÁK Zsófia – KOCIS Bianka Enikő – OLAJOS István – KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes – SZILÁGYI János Ede - Agrárjog – A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó 2018. pp. 255-259.

<sup>59</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

<sup>60</sup> KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

<sup>61</sup> CSEGÖDI Tibor László - A cél szentesíti az eszközt: Osztatlan közös tulajdonú és tsz-földhasználati jog alatt álló földrészek rendezése - Mezőhír 2020 12. szám p. 58.

<sup>62</sup> Lásd még: 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. p. 317-328.

## 2. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon a gyakorlatban

### 2.1 Az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek keletkezése

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

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

1. táblázat: Az osztatlan közös tulajdonnal érintett földek <sup>63</sup>

A magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik az osztatlan tulajdonú földterületek.<sup>64</sup> Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 2 millió 440 ezer hektáron 1 millió 60 ezer földrészlet áll osztatlan közös tulajdonban. (1. táblázat)

---

<sup>63</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

<sup>64</sup> ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 6.

### 2.1.1 *Részarány földkiosztás által keletkezett osztatlan közös tulajdonok*

A rendszerváltást megelőzően Magyarországon a szocialista mezőgazdasági nagyüzemi művelés volt a jellemző, a földeket a szövetkezeti és az állami gazdaságok keretében közös használatában művelték. Ezt a rendszert 1949-1961 terjedő kollektivizálás időszaka vezette be. Az 1960-as évek második felétől a szövetkezeti tulajdon erősödött meg.<sup>65</sup> A magyar társadalom túlnyomó többsége mégis inkább a magánautonómia, az önrendelkezés és az emberi tehetség kibontakoztatása pártján állt.<sup>66</sup> A rendszerváltozás előtti társadalmi berendezkedés megváltozásával jelentős méretű birtokrendezés is zajlott.<sup>67</sup> A korábbi szövetkezeti tulajdonon alapuló földbirtok rendszert átalakították és a piacgazdaság visszaállítása érdekében a magántulajdon került előtérbe. A részaránytulajdon rendezését összekapcsolták a kárpótlási folyamattal, valamint a szövetkezeti vagyonnevesítéssel.<sup>68</sup>

Ennek folyamán a megszűnő termelőszövetkezetek és állami gazdaságok tulajdonában lévő 5,6 millió hektár föld szétosztásra került közel 2,6 millió magánszemély között.<sup>69</sup> Ezekben az ügyekben a szövetkezetenként megválasztott földkiadó bizottság járt el, ez a megoldás viszont részrehajlásra adott lehetőséget a területek kiosztását illetően.<sup>70</sup> A lezajlott privatizációs folyamat eltérő gazdasági és társadalmi helyzetű, erősen megosztott népesség-csoportokat juttatott földtulajdonhoz.<sup>71</sup> Az így létrejött fő tulajdonosi csoportok között a választóvonal a mezőgazdaságban dolgozó, másfelől az azon kívüli földtulajdonosok között húzódik. Az utóbbi tulajdonosok nem rendelkeznek termelési tényezőkkel, a földet termelőeszközként nem képesek hasznosítani, ezért csupán a haszonbérlettel elérhető jövedelemszerzésre, illetőleg telekspekulációkra törekednek.<sup>72</sup>

---

<sup>65</sup> 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

<sup>66</sup> KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 220.

<sup>67</sup> BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. p. 45.

<sup>68</sup> MIKÓ Zoltán – Agrárjog – Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Heller Farkas Intézete, 2001. p. 292.

<sup>69</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

<sup>70</sup> 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról 2. § (1-2)

<sup>71</sup> VASS János – Agrárjog Tansegédlet – Rejtjel Kiadó 2002. p. 10.

<sup>72</sup> 2001. évi CXVII. törvény indoklása, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról – Általános indoklás

### 2.1.2 Öröklés útján létrejött osztatlan közös tulajdonok

Magyarországon a birtokszerkezetre jellemző a széttagoltság, a töredezett birtokstruktúra. Az ebből adódó negatív következmények felszámolása alapvető birtokpolitikai cél.<sup>73</sup> Többek között a széttagoltság egyik alapvető oka, hogy a mezőgazdasági üzemekre és a földterületekre nincs külön öröklési szabályozás.<sup>74</sup> A földforgalmi törvény hatálya sem terjed ki az öröklés útján történő tulajdonszerzésre.<sup>75</sup>

Ugyanakkor minden nyugat-európai állam jogrendszerében jelen van a sui generis öröklési szabályozás a mezőgazdasági földek tekintetében.<sup>76</sup> Az osztatlan közös tulajdonok keletkezésének egyik leggyakoribb és a mai napig folyamatosan reprodukálódó esete, a termőföld több örökös általi közös öröklése.<sup>77</sup> Végintézkedés vagy az örökösök egyességének hiányában az öröklési rendszerünk szabályai szerint a hagyaték vagyontárgyait osztatlan közös tulajdonként öröklik meg.<sup>78</sup>

A közel 2,5 millió hektár osztatlan közös tulajdonú termőföldből több mint 1 millió hektár keletkezett öröklés útján,<sup>79</sup> ez a szám arányaiban nagyon magas. Ezek ismeretében egyre inkább körvonalazódik, hogy a magyar földforgalmi szabályozás nagy hiányossága a speciális öröklési rendszer biztosítása. Így az osztatlan közös tulajdonú termőföldek felszámolása egy örökös szélmalomharc marad, hiszen a folyamatos keletkezésük által okozott probléma e nélkül nem tud megoldódni.

---

<sup>73</sup> Csilla CSÁK – The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017. p. 1129.

<sup>74</sup> HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. p. 237.

<sup>75</sup> Fftv. 6.§ (2)

<sup>76</sup> CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – OLAJOS István - Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről – JeMa, Jogesetek Magyarázata - 2018. 1. szám p.13.

<sup>77</sup> KOVÁCS László, ORLOVITS Zsolt – A termőföldforgalom és –használat jogi szabályozása, Adásvétel – Haszonbérlet - Öröklés 2013. p. 89.

<sup>78</sup> PRUGBERGER Tamás - A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitel az új Ptk-ba, Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica, Tomus XXIII, 2005/2. p. 511.

<sup>79</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

## **2.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének korábbi lehetőségei**

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének alapvető célja a tulajdonostársak számának csökkentése. Ennek folytán törekedni kell arra, hogy a tulajdon működtetésében a közös tulajdon, mint a részjogosítványok közös gyakorlásának nehézkes és forgalmat szűkítő szabályozása minél kisebb körben legyen alkalmazandó.<sup>80</sup> A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének generális szabályait mindenkor a Polgári Törvénykönyv szabályai határozták meg.<sup>81</sup> A speciális szabályokat kezdetben az fkbk.<sup>82</sup> rendelkezései deklarálták, már ekkor megjelent a 3000 négyzetméteres területi minimum, ám ez még egységesen minden művelési ágra kiterjedően érvényes volt. Az eljárásokat az fkbk. alapján is bármely tulajdonostárs megindíthatta, de csak minden év március 1.-ig.<sup>83</sup>

A részarány földkiadások során jellemzően nem egy földrészletben, hanem több osztatlan közös tulajdoni hányadként kerültek kiosztásra a területek. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése, közismert nevén az OKTM program megvalósítása az NFK koordinálásával 2013. óta, költségvetési évenként indított ütemekben zajlik. Az OKTM eljárásaiban 2015-ig több mint 1 millió részarány tulajdonos földjének nevesítésére került sor.<sup>84</sup> 2020. december 31-ig hét ütem került megindításra, összesen 50.279 kiinduló földrészletet érintően. A program keretében a közös tulajdon megszüntetése 2021. július 5. napjáig 39.204 földrészletre vonatkozóan fejeződött be.<sup>85</sup>

## **2.3 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének 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.<sup>86</sup> Az új törvény adta lehetőségek alapján már nem csak a részarány kiadás jogcímén keletkezett osztatlan közös földtulajdon szüntethető meg, az új szabályozás

---

<sup>80</sup> István OLAJOS - The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice - Journal of Agricultural and Environmental Law, 23/2017. pp. 97-98.

<sup>81</sup> 1.2.2 fejezet - *A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban*

<sup>82</sup> Fkbk. 12/E-K. §

<sup>83</sup> BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. p. 44.

<sup>84</sup> CSEGŐDI Tibor László – Élt, él, de mégis meddig? Osztatlan közös – Haszon Agrár Magazin, 2019. 10. szám p. 48.

<sup>85</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 5.

<sup>86</sup> BUGA László - Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről - Geodézia és kartográfia, 2019. (71. évf.) 6. sz. p. 41.

minden földnek minősülő ingatlanra kiterjed, ide tartoznak a zártkertek és az erdők is.<sup>87</sup> Ez esetben a végrehajtási kormányrendelet meghatározza az erdőgazdasági hasznosítású területek értékbecslésének szabályait is. Miszerint, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke:  $T \cdot (Ftk \cdot 35000 + V \cdot 3500)$ , ahol a T: az érintett erdőrészlet területe hektárban kifejezve, a Ftk: az erdőrészlet adattárban nyilvántartott főfafájának fatermőképessége m<sup>3</sup>/hektár/év egységben kifejezve, valamint a V: az erdőrészlet adattárban nyilvántartott fatérfogata m<sup>3</sup>/hektárban kifejezve.<sup>88</sup>

A korábbi jogértelmezés szerint csak az számít osztatlan közös tulajdon megszüntetésének, ha a tulajdon átruházási eljárás végén az adott ingatlannak csak egyetlen tulajdonosa marad.<sup>89</sup> Ezzel szemben az új szabályozás osztatlan közös tulajdon megszüntetéseként 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.<sup>90</sup>

### 2.3.1 A jogszabály változásai

A Foktftv. közlönyállapotát ez idáig egyetlen alaklommal módosította a jogalkotó, a 2021. június 5.-én hatályba lépet 2021. évi LX. módosító törvénnyel.<sup>91</sup> A módosítással bekerült a törvénybe a jelzálogteherre vonatkozó rész, miszerint, ha a megszerzett tulajdonrész jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.<sup>92</sup> Továbbá, hogy a bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján, a tulajdonszerző erre irányuló kérelme esetén, külön kell nyilvántartani.<sup>93</sup>

Az egyik legfontosabb változás, hogy a több bekebelezni kívánó tulajdonostárs esetén a törvény korábban sorrendet alkalmazott, első helyen a területet legnagyobb mértékben használó,

---

<sup>87</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 2.

<sup>88</sup> 3. melléklet a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelethez - Erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlan esetében az ellenérték megállapításának módszere

<sup>89</sup> OLAJOS István - A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám p. 204.

<sup>90</sup> 2.3.4 fejezet – Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás

<sup>91</sup> 2021. évi LX. törvény - Egyes agrártárgyú törvények módosításáról

<sup>92</sup> 2021. évi LX. törvény 123. § (2).

<sup>93</sup> 2021. évi LX. törvény 119. § (2).

egyenlőség esetén közülük a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, ha pedig ez is egyenlő mértékű, akkor a legfiatalabb tulajdonostárs volt a jogosult a bekebelezésre. A módosítás eredményeképpen azonban az eddigi sorrend helyett a termőföld tulajdonát az szerezhetni meg, aki a licit során a legmagasabb ellenértéket kínálja.<sup>94</sup> Továbbá kiegészítésre került a törvény az erdőnek minősülő ingatlan esetében, miszerint az értékecséskor figyelembe kell venni a földön található faállomány fatérfogatóát is.<sup>95</sup> A 2021. augusztus 16. napjától hatályos 454/2021. (VII. 30.) Korm. rendelet<sup>96</sup> módosította a Foktftv.-hez tartozó végrehajtási 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendeletet. Ezen módosítás változtatott a bekebelezés során alkalmazandó kiértécsítés szabályain, az ellenérték megfizetésének módjain és beiktatta a bekebelezés megakadályozásának lehetőségeit. A COVID-19 világjárvány hatásai miatt fennálló korlátozások értelmében az 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet<sup>97</sup> a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról akként rendelkezik, hogy a Foktftv. szerinti, megosztás útján történő közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárásokat a veszélyhelyzet idejére<sup>98</sup> felfüggesztette.

### 2.3.2 Általános rendelkezések

Az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának a törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel.<sup>99</sup> Az öröklés és közeli hozzátartozótól való tulajdonszerzés esetében a jelenlegi szabályozás szerint nem kell vizsgálni a 3 év tulajdonlasi kitélt. A Foktftv. rendelkezései szerinti az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.<sup>100</sup> A törvény rendelkezik viszont a felek adminisztrációs kötelezettségéről, ugyanis a jogszabály jelenlegi rendelkezései szerint ebben az esetben a feleknek gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés változásvezetéséről.

---

<sup>94</sup> 2021. évi LX. törvény 122. § (2).

<sup>95</sup> 2021. évi LX. törvény 115. §.

<sup>96</sup> 454/2021. (VII. 30.) Korm. rendelet egyes agrártárgyú kormányrendeletek módosításáról

<sup>97</sup> 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról

<sup>98</sup> Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25. 53. cikk

<sup>99</sup> Foktftv. 17. § (1) a)

<sup>100</sup> Foktftv. 13. §, 9. §

A földműves minőség<sup>101</sup> meglétére a Foktftv. szerinti osztatlan közös tulajdon tulajdonostársak közötti megszüntetése keretében történő tulajdonszerzés esetében nincs szükség.<sup>102</sup> Az eljárást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti a tulajdoni hányadának mértékétől, valamint a földművesség fennállásától függetlenül.<sup>103</sup> Mentessülnek továbbá a tulajdonszerzések a földszerzési maximum<sup>104</sup> illetve a birtokmaximum<sup>105</sup> szabályai alól.<sup>106</sup> A tulajdont szerzők mentessülnek továbbá az 5 éves más célú hasznosítási tilalom és a saját használatra vonatkozó kötelezettség alól. A folyamatban lévő eljárás tényét az ingatlanügyi hatóság a feljegyzést követő 90 nappal hivatalból törli, amennyiben ez idő alatt nem került benyújtásra átvezetés iránti kérelem.<sup>107</sup> A birtokelaprózódás sajnálatos következménye az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének, mivel a földek feldarabolásával új, kisebb földrészletek jönnek létre.<sup>108</sup>

A Foktftv. a túlzott birtokelaprózódás megakadályozása érdekében rendelkezik a művelési áganként kialakítható területi minimumról is.<sup>109</sup> A kialakítható méretnagyság szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén nem lehet kisebb 3000 négyzetméternél (0,3 hektár), szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén pedig 10 000 négyzetméternél (1,0 hektár).<sup>110</sup> Az eljárás során lehetőség van zártkerti földnek minősülő ingatlan megosztására is, ebben az esetben a területi minimum 1500 négyzetméter.<sup>111</sup> Továbbá az új eljárások során nincs lehetőség sem a jogszabályon, sem a szerződésen alapuló elővásárlási jog gyakorlására, ugyanis nem adásvétellel történik a tulajdon átruházás, így a Foktftv. erre vonatkozó rendelkezései<sup>112</sup> felülírják a Földforgalmi Törvényben foglaltakat. Kívülálló harmadik személy tulajdonszerzők

---

<sup>101</sup> Zsófia HORNYÁK – Nóra JAKAB – Zoltán NAGY- István OLAJOS - Influencing factors of the competitiveness of national agricultural law - Journal of Agricultural and Environmental Law, 22/2017. p. 40.

<sup>102</sup> 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. 67.

<sup>103</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 2.

<sup>104</sup> Fftv. 16. § (1)

<sup>105</sup> Fftv. 10. § (2)

<sup>106</sup> 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. 67.

<sup>107</sup> Foktftv. 4. § (6)

<sup>108</sup> ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 10.

<sup>109</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. sz. p. 49.

<sup>110</sup> Foktftv. 11. § (1)

<sup>111</sup> CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám p. 25.

<sup>112</sup> Foktftv. 17. § (3)

körébe való belépésére a törvény nem ad lehetőséget. Ezen ügyleteket hatósági jóváhagyási eljárás keretein belül sem kell vizsgálni.<sup>113</sup> Garanciális jelleggel a törvény rögzíti,<sup>114</sup> hogy a felek jogorvoslattal a bírósághoz fordulhatnak.<sup>115</sup>

### 2.3.3 *Megosztás útján történő felszámolás*

Ezen eljárás során első lépésként az ingatlanügyi hatósághoz szükséges benyújtani a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését. Az eljárás igazgatási szolgáltatási díja tizenötezer forint.<sup>116</sup> A megosztást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti és a földhivatal a kérelem alapján feljegyzi a tulajdoni lapra a folyamatban lévő eljárás tényét kivéve, ha a jogszabályban meghatározott ezt kizáró tényezők fennállnak az adott ingatlan vonatkozásában. Ilyen kizáró tényezők többek között, ha az Inytv. által meghatározott<sup>117</sup> folyamatban lévő kisajátítási eljárás, hagyatéki eljárás, tulajdon átruházás, bírósági eljárás, a hatóság határozatai ellen indított eljárás valamint az ezekhez kapcsolódó egyéb eljárások tényének feljegyzése megtalálható az adott földre vonatkozó tulajdoni lapon.<sup>118</sup> Valamint ha tulajdoni lapra már folyamatban lévő megosztás van bejegyezve, vagy az Fkbt.<sup>119</sup> alapján történő részarány kiosztás során már egyesség vagy sorsolás született. Az utóbb említett Fkbt. szerinti eljárás során az egyességet vagy a sorsolást megelőzően lehetőség van áttérni az új Foktftv. szerinti eljárásra, ez esetben a részarány kiosztási eljárás megszűnik.<sup>120</sup>

Ingatlan megosztásával történő megszüntetési eljárás folyamán két feljegyzésre irányuló kérelem élvez elsőbbséget. Az egyik a tulajdonjog öröklés jogcímén történő bejegyzése, a másik a kisajátítási eljárás megindításának feljegyzése, ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztási eljárást megelőzően kell elbírálni.<sup>121</sup>

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban

---

<sup>113</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 5.

<sup>114</sup> Foktftv. 7. §, 12. § (8), 13. §, 28. §

<sup>115</sup> ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 11.

<sup>116</sup> Foktftv. 4. § (7)

<sup>117</sup> Inytv. 17. § (4-9, 15-16, 18, 20-21, 26, 29)

<sup>118</sup> Foktftv. 4. § (3) a)

<sup>119</sup> Fkbt. 4. § (7)

<sup>120</sup> Foktftv. 4. § (3c)

<sup>121</sup> Foktftv. 4. § (3b)

tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá a nyilvántartásba vett valamennyi használóját.<sup>122</sup> Ez alól kivételt képeznek azok a tulajdonostársak, akiknek a személye bizonytalan vagy elérhetőségük ismeretlen. A döntés során nem szükséges minden tulajdonostárs beleegyezése, elegendő az ötven százalék plusz egy szavazat. Tovább egyszerűsíti a megosztást, a nem elérhető tulajdonostársakat is a megosztás mellett szavazókhoz kell számolni.<sup>123</sup> Az egyesség szabályozása során a jogalkotó a legszűkebb mértékre törekszik, de elengedhetetlen formai követelményként rendeli el az ügyvédi ellenjegyzést vagy a közjegyzői okiratba foglalást.<sup>124</sup>

#### 2.3.4 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.<sup>125</sup> A Foktftv. szerint, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két területi minimumnak megfelelő ingatlan, abban az esetben az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti birtokba.<sup>126</sup> Fontos megjegyezni, hogy a törvény jelenlegi szabályai értelmében nincs szükség előzetes földhivatali kérelemre, vagy tényfeljegyzésre.<sup>127</sup> 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.<sup>128</sup> 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.<sup>129</sup> Nehezítheti a bekebelezési eljárás

---

<sup>122</sup> Foktftv. 5. § (1)

<sup>123</sup> Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 4.

<sup>124</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. sz. p. 48.

<sup>125</sup> 1.2.2 fejezet - *A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban*

<sup>126</sup> Foktftv. 16. § (1)

<sup>127</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

<sup>128</sup> Foktftv. 16. § (3)

<sup>129</sup> ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 11.

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.<sup>130</sup>

### 2.3.5 Állam általi kisajátítása útján való felszámolás

Termőföldek esetében a kisajátítás eszköze kizárólag nyomós közérdekű cél elérésének érdekében alkalmazható. A tulajdonos akarata ellenére történő tulajdonjog megszüntetése az állam magas fokú beavatkozása a magánjogba, ami csak kifejezetten indokolt esetben lehetséges. Kivételes esetben a tulajdonos is igényelheti a kisajátítást, abban az esetben, ha a földrészlet rendeltetésszerű használata jelentős mértékben akadályozva van.<sup>131</sup>

A jogszabály szerint állam általi kisajátítás, ultima ratio jelleggel, mint végső eszköz olyan ingatlanok esetében lehetséges, ahol a tulajdonostársak magas száma és az ingatlan térmértékének aránya alapján nem lehetséges még az egyszerű többség természetbeni kialakítása sem.<sup>132</sup> Ilyen esetekben szükséges a törvény által rögzített feltételek teljesülése, miszerint a törvény hatálybalépését követő két évben legalább háromszor kezdeményezték a tulajdonostársak a megszüntetést, de egyszer sem jártak sikerrel, valamint a tulajdonosok száma a 100 főt meghaladja, vagy a 30 főt meghaladja és terület a hektárban kifejezett térmértéke és a tulajdonosok számának hányadosa kisebb, mint 0,5.<sup>133</sup> Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.<sup>134</sup>

---

<sup>130</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

<sup>131</sup> DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária - VASS János - Agrárjog – ELTE Állam- és Jogtudományi kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék 1999 p. 72-73.

<sup>132</sup> CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám p. 25.

<sup>133</sup> Foktftv. 18. § (1)

<sup>134</sup> ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 11.

### 3. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok

#### 3.1 A három éves tulajdonlási kikötés pontosítása

Az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény külön rendelkezik a tulajdonszerzés közös szabályairól. A gyakorlatban a legtöbb visszaélést a megosztás során történő többlet szerzés személyi körét korlátozó és egyben a kivételeknek megengedő rendelkezés<sup>135</sup> eredményezi. A szabályozás szerint kizárólag az szerezhetsz az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrészt, aki legalább 3 éve rendelkezik az ingatlanban tulajdonrészrel, vagy tulajdonrészét örökléssel, vagy közeli hozzátartozótól szerezte.<sup>136</sup> A 3 éves korlátozásból egyértelműen következtetni lehet a földspekuláció visszaszorítását célzó jogalkotói akaratra. A kivételek esetében a családi vagyon szabad belső átrendeződése miatt mégis szükséges megteremteni a könnyítést.<sup>137</sup> Továbbá ha valaki öröklés útján vagy közeli hozzátartozótól szerez tulajdonjogot, akkor rá nézve azért sem lehet figyelembe venni a 3 éves időkorlátot, mert feltételezhető, hogy ez esetben akaratától független a tulajdonátszállás vagy átruházás időpontja. Viszont ez a könnyítés lehetőséget ad a spekulációra, hiszen egy tulajdonrészlet megszerzése után elegendő egy közvetlen családon belüli átruházás, akár ajándékozással is, így azonnal megkerülhető a 3 éves kritérium.

A fent kifejtettek alapján de lege ferenda javaslatot fogalmaztam meg, miszerint a jogalkotó tartsa meg a könnyítést, azzal a kiegészítéssel, hogy az öröklési és közeli hozzátartozótól való szerzés esetében, időben a legkésőbbi ezektől eltérő módon való szerzés dátumától kelljen vizsgálni a 3 éves tulajdonlási kikötés meglétét. Ez a módosítás indokolt esetben korlátozhatja az örökös, vagy a közeli hozzátartozó tulajdonos többletszerzését is. Javaslatom összhangban áll a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezésével,<sup>138</sup> amelyek egészen a Római jog doktrínáihoz nyúlnak vissza, miszerint: „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*”,<sup>139</sup> tehát senki nem ruházhat át több jogot, mint amennyivel maga rendelkezik.

---

<sup>135</sup> Foktftv. 17. § (1) a)

<sup>136</sup> 2.3.2 fejezet - *Általános rendelkezések*

<sup>137</sup> ORLOVICS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGŐDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÓRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. p. 32.

<sup>138</sup> 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. 66.

<sup>139</sup> DOMITIUS Ulpianus – Digesta seu Pandactae 533. 50, 17, 54.

### **3.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja**

A bekebelezési eljárás esetében a Foktftv. az ingatlanügyi hatóságnál a folyamatban lévő eljárás tényének feljegyzését a tulajdonostársakkal megkötött egyesség benyújtásához köti. Ez azt jelenti, hogy a bekebelezni kívánó tulajdonostárs a feljegyzett eljárás megindulás előtt köteles megkeresni a tulajdonostársakat a törvényben előírt kiértéslési feltételek betartásával, továbbá szükséges a Foktftv. szabályai szerint megkötött egyesség elkészítési is.<sup>140</sup> Az egyesség megkötésének időpontja egyenesen nem eredményezi az eljárás megindulását, mivel annak utólagos jóváhagyása szükséges az ingatlanügyi hatóság részéről. A Ptk. szabályai szerint a beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés esetében<sup>141</sup>, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Továbbá a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Tehát az egyesség megkötésének időpontja utólagosan, csak annak jóváhagyása után válik az eljárás megindulásának időpontjává. Ugyanakkor a kiértéslési folyamat a Foktftv. rendelkezéseitől függően történik, az ingatlanügyi hatóság azonban nem értesül ezen előkészítő eljárás megkezdésétől, ezáltal nem veszi figyelembe az eljárás megindulás időpontjának meghatározásakor és az egyesség megkötésének időpontjában hatályos jogszabályállapot alapján vizsgálja annak körülményeit.

Ez a tény felveti annak lehetőségét, hogy a bekebelezni kívánó tulajdonostárs megkezdte a tulajdonostársak nagy száma miatt sok esetben bonyolult és költséges postai kiértésléseket a törvény hatályos rendelkezései alapján, de az egyesség létrejötte előtt egy nappal lépet hatályba az új jogszabály módosítás, amely módosítja a kiértéslés szabályait.<sup>142</sup> Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság az iratok iktatásakor már a módosított törvényállapot szerint vizsgálja a kiértéslésekre vonatkozó törvényi feltételek teljesülését, hiszen onnan számítja az eljárás megindulását. A törvény kimondja, hogy a bekebelezési eljárás során vétett legkisebb formai

---

<sup>140</sup> 2.3.4 fejezet – *Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás*

<sup>141</sup> Ptk. 6:118. § (1-2)

<sup>142</sup> 2.3.1 fejezet - *A jogszabály változásai*

hiba az eljárás megszűnését eredményezi. Valamint az ismételt eljárás megindítását is csak a megszűnést követő 30 nap letelte után engedélyezi.

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

### **3.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás**

Az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény, mind az egyszerűsített megosztás,<sup>143</sup> mind pedig a bekebelezés esetében<sup>144</sup> egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a tulajdonváltozás nem szünteti meg a földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot. A kisajátítás esetében azonban a földhasználati szerződésen alapuló földhasználat alakulása nincs konkretizálva a jogszabályban. Kivételként jelöli a szabályozás az egyszerűsített megosztás esetében a kivett út kialakításából eredő területváltozást. A bekebelezés esetében a főszabálytól eltérően egyedül az állami tulajdonból kikerült földrészleten fennálló vagyonkezelői jog megszűnését rendeli el a jogszabály. Ezzel ellentétben az esetek döntő többségében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése új helyrajzi számú területeket keletkeztet, amely a földhasználati szerződések hatálytalanságát eredményezi. A földhasználati szerződés viszont egy magánjogi kötelelem, amely a felek egyező akaratából jött létre, valamint módosításához is szükséges az egyező akarat megléte. Amennyiben az új tulajdonos nem járul hozzá a módosításhoz, abban az esetben a földhasználó földbérleti szerződése a régi nem létező helyrajzi számra szól, így az nem szolgálhat támogatásigénylés alapjául. A jogszabály szerint három hónap áll rendelkezésre a földhasználati szerződés módosítására és a földhasználati nyilvántartásba bejelentésre. Ezen határidő eredménytelen leteltét követően a bíróságtól kérhető a szerződés módosítása. A

---

<sup>143</sup> 2020. évi LXXI. törvény 13. §

<sup>144</sup> 2020. évi LXXI. törvény 16. § (9)

módosítás nélkül a jogos földhasználó eleshet a támogatásoktól, valamint a természetbeni földhasználata sem biztosított jogilag.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárás nem minősül adásvételnek. A Földforgalmi törvény és a Fétv. szabályait a Foktftv. rendelkezéseivel eltérésben kell alkalmazni.<sup>145</sup> A Foktftv. alapján az eljárás nem módosítja a földhasználatot, a törvény egyedül a földrészletek adminisztrációs korrekcióját írja elő. Mivel a szerződésben beálló változás alapja a földhivatali bejegyzés, amely a természetben ugyanazon terület helyrajzi számának módosításáról szól, a földhivatal hatáskörében eljárva erről a módosításról igazolást adhat. Ezen dokumentum a földhasználati szerződés mellé csatolva visszamenőleg a helyrajzi szám láncolatot támasztaná alá, ezáltal biztosítva az új helyrajzi számokon nyilvántartott, ugyanakkor természetben változatlan területekre vonatkozó támogatás igénylését. Ehhez szükség van a Földhivatalok és a Magyar Államkincstár bevonására, valamint az eljáráshoz kapcsolódó jogszabályi rendelkezések kialakítására is egyaránt.

### **3.4 Jelzálogjog alakulása bekebelezés esetén**

A gyakorlatban rendszeresen előfordul, hogy osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársak jelzáloggal megterhelik az őket illető eszmei tulajdoni hányadukat. A tulajdonosok leggyakrabban ezzel a jogukkal a hitelintézetekkel kötött szerződések esetében élnek, de előfordulhat a jelzálogteher egyéb kereskedelmi jogi kötelek esetében is. A bekebelezési eljárás során viszont problémát jelenthet a jelzálogjoggal érintett tulajdonrész megszerzése, ugyanis ilyen esetben a jelzálogjog nem törlik az eszmei hányadra nézve. Az is előfordulhat, hogy a bekebelezés sikeressége esetén egy nem körültekintően elvégzett tulajdonjog bejegyzés miatt, ha a korábbi tulajdonos nem törleszti a hitelét, úgy a teljes bekebelezett ingatlant végrehajtás alá vonják, annak ellenére, hogy tulajdonjogilag az már az új tulajdonoshoz tartozik.<sup>146</sup>

Erre a problémára megoldást jelenthet, ha a bekebelezési eljárás sikeressége esetén a jelzálogjogra való tekintettel az ingatlanügyi hatóságnál a bekebelező kérvényezi, hogy a

---

<sup>145</sup> 2020. évi LXXI. törvény 2. §

<sup>146</sup> CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

tulajdoni lapon ne vonják össze az eddigi és a szerzett eszmei tulajdoni hányadát, hanem azok továbbra is külön feltüntetve szerepeljenek a nyilvántartásban. Ugyanis a kizárólagos tulajdonjogot nem csak 1/1 tulajdoni hányadként lehet bejegyezni egy ingatlanra, hanem adott esetben külön 19/20 és 1/20 eszmei hányadokként feltüntetve is. Ezzel a megoldással kiküszöbölhető a korábban említett példa problémája, mivel a bekebelezés után a továbbiakban csak az 1/20 eszme hányad vonatkozásában lesz bejegyezve a jelzálogjog.

Ennek a lehetőségnek az alkalmazása abban az esetben indokolt, ha a bekebelezési eljárás során nem sikerült egyességbe foglalni, hogy a bekebelezni kívánt tulajdonostárs gondoskodik a hozzá kötődő jelzálogjog megszüntetéséről.<sup>147</sup> Továbbá ilyen helyzetben mindenképpen szükségesnek tartom az eszmei hányad igazságügyi ingatlanszakértővel történő értékbecslését, mivel a Foktftv. úgy határoz, hogy abban az esetben, ha a törvény alapján megszerzett tulajdonrész jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> 2.3.4 fejezet – *Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámoló*

<sup>148</sup> Foktftv. 17. § (9.)

## Összefoglaló

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

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

Azt a következtetést vonom le továbbá, hogy a bekebelezési eljárás kezdeti szakaszában történő jogszabályváltozás problémája kiküszöbölhető lenne azzal, ha a törvényben a kiértécsítés szabályait annyiban módosítaná a jogalkotó, hogy nem csak az osztatlan közös tulajdonban érintett tulajdonostársakat, hanem az illetékes ingatlanügyi hatóságot is ki kell értesíteni a bekebelezési szándékról. Az ingatlanügyi hatóság pedig vagy iktatná az ügy megindulását vagy függőben tartaná azt az egyesség benyújtásáig, mely azt eredményezné, hogy a kiértécsítés válna az eljárás megindulásának időpontjává. Ezzel a módosítással ténylegesen az eljárás megindulásakor hatályos jogszabályállapot vonatkozna a teljes eljárási folyamatra.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséből adódó ingatlan nyilvántartási adatváltozásról a földhivatal hatáskörében eljárva igazolást adhat. Mivel a szerződésben beállt változás alapja a

földhivatali bejegyzés, amely a természetben ugyanazon terület helyrajzi számának módosítását foglalja magába. Ezen dokumentum a földhasználati szerződés mellé csatolva visszamenőleg a helyrajzi szám láncolatot támasztaná alá, ezáltal biztosítva az új helyrajzi számokon nyilvántartott, ugyanakkor természetben változatlan területekre vonatkozó támogatás igénylését. Ehhez szükség van a Földhivatalok és a Magyar Államkincstár bevonására, valamint az eljáráshoz kapcsolódó jogszabályi rendelkezések kialakítására is egyaránt.

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

Az erdőgazdasági hasznosítású területek értékbecslése speciális szakértelmet kíván, valamint összetettebb, mint a mezőgazdasági hasznosítású területeké. Az Foktftv végrehajtási rendeletének 3. számú melléklete tartalmazza az értékbecslésre vonatkozó szabályokat. A képlet egyszerű,  $T \cdot (Ftk \cdot 35000 + V \cdot 3500)$ , de a gyakorlati értelmezéshez elengedhetetlen az igazságügyi szakértő alkalmazása az értékbecslési eljárások során.

A kutatásom során válasz kapok annak tekintetében, hogy a COVID-19 világiárvány hatásai miatt fennálló korlátozások értelmében a módosító kormányrendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról akként rendelkezik, hogy a Foktftv. szerinti, megosztás útján történő közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárásokat a veszélyhelyzet idejére felfüggeszti.

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

Végezetül úgy gondolom, hogy ezen dolgozat megfelelő alapként szolgálhat akár több jövőbeni kutatómunkám témaválasztása során is. További lehetőségeket látok az osztatlan közös tulajdonú földek felszámolásának különböző eljárásait szabályzó rendelkezések jogösszehasonlító elemzésére. Valamint a jövőbeni jogszabályváltozások és gyakorlati precedensek nyomon követését tervezem.

Kézirat lezárásának dátuma: 2021. december 2.

## Irodalmi és jogszabályi jegyzék

1. ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám
2. ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám
3. 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.
4. BOBVOS Pál - FARKAS CSAMANGÓ Erika - HEGYES Péter - JANI Péter - A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh, Elemér (szerk.) Számadás az Alaptörvényről, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó 2016.
5. BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009.
6. BUGA László - Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről - Geodézia és kartográfia, 2019. (71. évf.) 6. sz.
7. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 2013. 4. szám
8. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – OLAJOS István - Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről – JeMa, Jogesetek Magyarázata - 2018. 1. szám
9. CSÁK Csilla - HORNYÁK Zsófia – KOCSIS Bianka Enikő – OLAJOS István – KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes – SZILÁGYI János Ede - Agrárjog – A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban, Miskolci Egyetemi Kiadó 2018.
10. CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám
11. CSEGŐDI Tibor László - A cél szentesíti az eszközt: Osztatlan közös tulajdonú és tsz-földhasználati jog alatt álló földrészletek rendezése – Mezőhír, 2020. 12. szám
12. CSEGŐDI Tibor László – Élt, él, de mégis meddig? Osztatlan közös – Haszon Agrár Magazin, 2019. 10. szám

13. CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám
14. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. szám
15. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. szám
16. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám
17. DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária- VASS János - Agrárjog – ELTE Állam- és Jogtudományi kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék 1999.
18. DOMITIUS Ulpianus – Digesta seu Pandactae 533.
19. FODOR László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005.
20. FÖLDI András - HAMZA Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996.
21. HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági föld, mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017/4.
22. HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019.
23. HEGYES Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum juridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009.
24. KOROM Ágoston - Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér – Polgári szemle 2015. 11. évfolyam 4-6. szám
25. KOVÁCS László - ORLOVITS Zsolt – A termőföldforgalom és –használat jogi szabályozása, Adásvétel – Haszonbérlet - Öröklés 2013.
26. KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015.
27. KURUCZ Mihály - Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám
28. KURUCZ Mihály - Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.) A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT, 2015.

29. MIKÓ Zoltán – Agrárjog – Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Heller Farkas Intézete, 2001.
30. MOLNÁR Imre – JAKAB Éva - Római jog - Diligens Bt. Szeged, 2003.
31. Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021.
32. NOVOTNI Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. szám 1991.
33. OLAJOS István - A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám
34. ORLOVICS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGŐDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÖRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015.
35. OROSZ Flóra – A termőföld, mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban -Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVI/1. 2018.
36. 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.
37. PRUGBERGER Tamás - A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitele az új Ptk-ba, Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica, Tomus XXIII, 2005/2
38. PRUGBERGER Tamás - Adalékok az agrárjog jogrendszerbeli elhelyezéséhez - Jogtudományi közlöny 45. évfolyam 5. szám 1990. p. 178.
39. SZIKORA Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica at politica Tomus XV. 1998.
40. SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004.
41. VASS János – Agrárjog Tansegédlet – Rejtjel Kiadó 2002.
42. Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia - 2012 – 2020 „a magyar vidék alkotmánya”

### **Angol nyelvű szakirodalmak:**

43. Csilla CSÁK - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018.
44. 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.
45. Csilla CSÁK – The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Сборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017
46. Erkki J. HOLLO - president of CEDR - Mission and function of CEDR in the EU - Journal of Agricultural and Environmental Law - 3/2007.
47. István OLAJOS - The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice - Journal of Agricultural and Environmental Law, 23/2017.
48. János Ede SZILÁGYI - European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands - Journal of Agricultural and Environmental Law - 23/2017.
49. 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.
50. Zsófia HORNYÁK – Nóra JAKAB – Zoltán NAGY- István OLAJOS - Influencing factors of the competitiveness of national agricultural law - Journal of Agricultural and Environmental Law, 22/2017.

### **Európai Unió jogforrások:**

51. C-463/00.
52. C-367/98.
53. EUMSZ 345. cikk
54. KAP – Közös agrárpolitika

### **Hivatkozott jogszabályok:**

55. Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25.
56. 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról

57. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
58. 2001. évi CXVII. törvény indokolása, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról
59. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
60. 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
61. 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
62. 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
63. 2021. évi LX. törvény - Egyes agrártárgyú törvények módosításáról
64. T/10312. törvényjavaslat - A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
65. 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról
66. 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

#### **Határozatok és végzések:**

67. BH2007. 335.
68. BH2013. 214.
69. Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont
70. Kúria - Polgári Kollégiumi vélemény 8. sz.

## Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretném megköszönni a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának, hogy lehetőséget adott a tudományos diákköri dolgozatom 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
- A Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály munkatársainak a gyakorlati információkért
- A Miskolci Törvényszék könyvtárának a szakirodalmak rendelkezésemre bocsájtásáért
- dr. Hámori Cintia páromnak a támogatásért