

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



**A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának
legújabb lehetőségei és gyakorlati sajátosságai *1*2**

The newest possibilities and practical features of the liquidation of
undivided joint ownership of agricultural lands

KÉSZÍTETTE:

Nagy Márton
AEGVIT

KONZULENS:

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

TDK
Miskolc
2022

Kézirat lezárásának dátuma: 2022. november 11.

^{*1} A KULTURÁLIS ÉS INNOVÁCIÓS MINISZTERIUM ÚNKP-22-2 KÓDSZÁMÚ ÚJ NEMZETI KIVÁLÓSÁG PROGRAMJÁNAK A NEMZETI KUTATÁSI, FEJLESZTÉSI ÉS INNOVÁCIÓS ALAPBÓL FINANSZÍROZOTT SZAKMAI TÁMOGATÁSÁVAL KÉSZÜLT.

^{*2} A MAGYAR JOGÁSZ EGYLET ÖSZTÖNDÍJÁNAK TÁMOGATÁSÁVAL MEGVALÓSULT
MISKOLCI AGRÁRJOGI FÓRUM NYOMÁN KÉSZÜLT

Tartalomjegyzék

Rövidítések jegyzéke	3
Bevezetés	4
1. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon jogi szabályozásának alapjai	7
1.1 A tulajdonközösség alapjai a Római jogban (<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	14
2. Az osztatlan közös tulajdon szabályozása egyes európai országokban	16
2.1 Egyesült Királyság	17
2.2 Dánia	18
2.3 Hollandia	19
2.4 Spanyolország	20
3. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon a magyar joggyakorlatban	21
3.1 Az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek keletkezése	21
3.1.1 Részarány földkiosztás által keletkezett osztatlan közös tulajdonok	22
3.1.2 Öröklés útján létrejött osztatlan közös tulajdonok	23
3.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének korábbi lehetőségei	24
3.3 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai	25
3.3.1 A jogszabályi háttér változásai	26
3.3.2 Jelenleg hatályos általános rendelkezések	28
3.3.3 Megosztás útján történő felszámolás	30
3.3.4 Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás	31
3.3.5 Állam általi kisajátítása útján való felszámolás	32
4. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok	33
4.1 A három éves tulajdonlási kikötés pontosítása	33
4.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja	34
4.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás	36
4.4 Jelzálogjog alakulása bekebelezés esetén	37
4.5 A végrehajtási jog alakulása a bekebelezett tulajdonrészen	38
Összefoglaló	40
Irodalmi és jogszabályi jegyzék	43
Köszönetnyilvánítás	50

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
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations
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
Foktftv.	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
MJE	Magyar Jogász Egylet
NAK	Nemzeti Agrárgazdasági Kamara
NFAtv.	2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról
NFK	Nemzeti Földügyi Központ
OPTK	Osztrák polgári törvénykönyv
Ptk.	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
SAPS	egységes területalapú támogatás (single area payment scheme)
Tft.	1994. évi LV. törvény a termőföldről (hatályon kívül helyezve)
VGGT	Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security
Vht.	1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

Bevezetés

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földterületek Magyarország nemzeti vagyonának közel 26%-át¹ teszik ki, így a mezőgazdasággal összefüggő tulajdonviszonyok rendezése számunkra kardinális jelentőséggel bír. Méretét tekintve Magyarországon a 2019. év végi adatok szerint mintegy 1 millió 60 ezer földrészlet, 2 millió 440 ezer hektáron áll osztatlan közös tulajdonban.² Dr. Andréka Tamás³ szerint termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetésére irányuló törekvést az utóbbi tíz évben a magyar birtokpolitika kiemelt feladatnak kezelte, mivel ezek a területek kétség kívül a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik. Dr. Cseh Tibor András⁴ azt az álláspontot képviseli, hogy a gazdálkodó társadalom számára a mindennapokban ezek a területek inkább teherként, mintsem lehetőségként vannak jelen. Ezúton is köszönöm mindkettőjüknek a kutatómunkám során folytatott személyes egyeztetések lehetőségét.

Jelen dolgozat tárgya lehatárolhatóan a mező- és erdőgazdasági területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes jogi tanulmányozása, különös tekintettel az új modellre, amelyet a 2021. január elseje óta hatályos 2020. évi LXXI törvény⁵ deklarált. Dolgozatomban vizsgálom számos európai ország jogrendszerében található szabályozást az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldekre nézve, melyet összehasonlító jogi elemzés alá vetek. A külföldi szakirodalmak vizsgálata a kutatási spektrumot szélesítő folyamat, hiszen mind a földforgalom, mind pedig a birtokstruktúra az adott ország jogrendszerének sajátosságaihoz igazodó, egyedi normarendszert képez. Kijelenthető, hogy a hazai szabályozásban újonnan alkalmazott osztatlan közös tulajdont megszüntető eljárási modell többnyire „Hungarikumnak” tekinthető.

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

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

³ Közigazgatási államtitkár - Agrárminisztérium

⁴ Megbízott főtitkár - Magyar Gazdakörök és Gazdaszövetkezetek Szövetsége

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

Kutatásom célja az érintett téma törvényi szabályozásának vizsgálata, valamint joggyakorlati sajátosságainak megismerése. Célom 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.

Célom 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, valamint az adott kérdéskörben a további 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?
- A bekebelezendő eszmei hányadon fennálló végrehajtási jog esetében, a végrehajtó vagy a tulajdonos felé kell teljesíteni az ellenértéket?
- Az erdőgazdasági hasznosítású területek értékebecslése milyen problémákat vet fel az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó eljárás során?

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 osztatlan közös tulajdon fogalmi alapjainak megismerése céljából *történeti megközelítést* alkalmazok.

A vizsgálati perspektíva szélesítése érdekében *jogösszehasonlítást* használok, megvizsgálva és összehasonlítva számos európai ország jogrendszerében található szabályozást az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldekre nézve. 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 nyomtatott vagy elektronikus formában közölt magyar és idegen nyelvű szakmai cikkeket, tankönyveket, Európai Unió jogforrásokat, hazai és külföldi 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 alapkódex⁶, a (továbbiakban Ptk.) egyes rendelkezései az iránymutatóak. Az osztatlan közös tulajdon kérdésének termőföldeken fennálló esetei több jogszabályra kiterjedően kerültek szabályozásra. A termőföldek vonatkozásában a Földforgalmi törvény⁷ (továbbiakban Fftv.) rendelkezései teremtik meg a szükséges jogszabályi környezetet. A részarány földkiadásról szóló kormányrendelet⁸ 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 törvény⁹ (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.

⁶ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

⁷ 2013. évi CXXII. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény

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

⁹ 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 alapjai a Római jogban (Condominium)

A Római jog vizsgálata elengedhetetlen, hiszen 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.¹⁰ 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.¹¹ 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)¹² 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.¹³

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

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

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

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

¹³ 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 közös tulajdon, valamint annak földtulajdoni és földhasználati aspektusai a magyar magánjogtörténet lényeges és meghatározó elemeit képezik.¹⁴ A polgári átalakulást megelőző korszakokból a nemzeti szállításbirtok, az ősiség, a testvéri osztatlanság,¹⁵ majd később az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően a hitbizomány¹⁶ jogintézményei ennek a gyakorlati megtestesülését adják. 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.¹⁷

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.¹⁸ Valamint rögzítésre került továbbá a jogszabályban a tulajdoni hányadokra vonatkozóan az is, hogy kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.¹⁹ 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.²⁰ A polgári jogi alapkódex további rendelkezése értelmében a határozathozatal főszabály szerint, szótöbbséggel történik a közös tulajdont érintő kérdésekben, amennyiben ettől eltérően nem rendelkeznek.²¹ Valamint rendelkezik arról is, hogy minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.²² Az ekképpen szótöbbséggel hozott határozatot a kisebbség

¹⁴ HEGYES Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum juridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009. pp. 157-158.

¹⁵ ÁRVAI Gergő - Az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye, a magyar agrárium béklyója, in: Jámborné Róth Erika (szerk.) Doktoranduszok fóruma - Miskolc, 2020. p. 1.

¹⁶ HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. p. 29.

¹⁷ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (1)

¹⁸ 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.

¹⁹ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:73. § (2)

²⁰ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:74. §

²¹ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:78. §

²² 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.

bíróság előtt megtámadhatja, ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár.²³ 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.²⁴

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.²⁵ E rendelkezés kógenciáját hangsúlyozza az a korlátozó kiegészítés, miszerint ezen jogról való lemondás semmis.²⁶ 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.²⁷

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.²⁸ A vagylagos (alternatív) kötelezést tartalmazó rendelkezéseknek, vagy akár az egyszerre több egymás melletti (párhuzamos) megszüntetési mód alkalmazásának is helye lehet közös tulajdont megszüntető

²³ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:79. § (1)

²⁴ Kúria - Polgári Kollégiumi vélemény 8. sz.

²⁵ KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

²⁶ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:83. § (1)

²⁷ 2013. évi V. törvény XIX. Fejezet 5:84. § (1-2)

²⁸ BH2013. 214. I.

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.²⁹ A szerződésbe foglalt, jogutódokra is kiható hatállyal rendezett ingatlanhasználat megváltoztatására önmagában a tulajdonostársak személyében bekövetkezett változás nem teremt alapot. Az újrendezést a rendezés során figyelembe vett körülmények lényeges változása indokolhatja.³⁰

1.3 Az agrárjogi alapok

Az Agrárjog részét képezik többek között a mezőgazdasághoz kapcsolódó jogviszonyok és az ezeket szabályozó normák.³¹ 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.³² Ez az összetettség az agrárágazat társadalom számára is nyilvánvaló speciális összetettségéből ered.³³ Ebből is látható, hogy az Agrárjog nem egy szűken behatárolt jogterület³⁴, egyetértek a CEDR álláspontjával³⁵, 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.³⁶

1.3.1 *A magyar birtokpolitika*

A birtokpolitikának különböző típusai léteznek, egyrésztől külső birtokpolitika, ilyen például a KAP, másrésztől pedig a belső birtokpolitika, amely az adott állam által kitűzött célok meghatározását tükrözi,³⁷ de természetesen e kettő nem válhat el élesen egymástól. Az Európai Unió jogi előírásai és bírósági gyakorlata különösen fontos szabályozási keretet jelentenek a

²⁹ Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont

³⁰ BH2007. 335.

³¹ NOVOTNI Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. sz. 1991. p. 275.

³² KURUCZ Mihály - Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám p. 85.

³³ SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog, LI. évfolyam 9. szám 2004. p. 542.

³⁴ PRUGBERGER Tamás - Adalékok az agrárjog jogrendszerbeli elhelyezéséhez - Jogtudományi közlöny 45. évfolyam 5. szám 1990. p. 178.

³⁵ 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.

³⁶ FODOR László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005. p. 22.

³⁷ Csilla CSÁK - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018. p. 8.

magyarországi mező- és erdőgazdasági földforgalom szabályozása szempontjából.³⁸ Különösen azért, mert a tagállamok birtokpolitikai mozgásterét az Európai Unió Bíróságának (továbbiakban EUB) gyakorlata határozza meg.³⁹ Az EUMSZ⁴⁰ 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.⁴¹ Ez a fajta kettősség folyamatos feszültségpontokat hoz létre a tagállami és az uniós szabályozás között, melynek hatásai a hazai földforgalmi szabályozás kapcsán konkrétan megmutatkoznak.⁴²

A jogban számos olyan normatív szabály található a jogszabályokon kívül, amelyeket a törvények nem tartalmaznak, ezek közül is a legfontosabbak a jogi alapelvek.⁴³ Hazai szinten ezek többek között az Alaptörvényben jelennek meg, ahol minden eddiginél hangsúlyosabb szerepet kap az agrárjog.⁴⁴ Az Alaptörvényünk P) cikkének második bekezdése kimondja, hogy a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású területek tulajdonjogi kérdéseit sarkalatos törvényben kell szabályozni.⁴⁵ Ezen rendelkezés összhangban van az EU más tagállamainak Alkotmányaival,⁴⁶ melyek szintén nagy hangsúlyt fektetnek a jogszerzés lehetőségének szigorú keretek között történő szabályozására.⁴⁷ Ezzel szemben az Európai Unió szempontjából is kijelenthetjük, hogy a magyar földforgalmi törvény alapvetően teljesíti az uniós jog által meghatározott előírásokat.⁴⁸

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ EUMSZ 345. cikk

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

⁴² KURUCZ Mihály - Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, In: Szalma József (szerk.) - A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken – 2014 - Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék 2015. p. 147-154.

⁴³ SZIKORA Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica et politica Tomus XV. 1998. p. 259.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Magyarország Alaptörvénye - 2011. április 25. P) (2)

⁴⁶ HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017/4. p. 188–204.

⁴⁷ CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám p. 55.

⁴⁸ BOBVOVS 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.

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.⁴⁹

Magyarország elkötelezett a földművesek versenyképességének javítása, a stabil földtulajdonosi szerkezet kialakítása, ezáltal az osztatlan közös tulajdoni viszonyok felszámolása és átlátható nemzeti birtokstruktúra kialakítása mellett.⁵⁰ 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.⁵¹ A legújabb célkitűzés ezeknek a folyamatoknak az eddigieknél gyorsabb, a közigazgatást kevésbé terhelő, szuverén döntésen és önálló egyezségen alapuló eljárások jogi hátterének megteremtése.⁵²

Az Alaptörvény felhatalmazása értelmében a Magyar Országgyűlés 2020. júliusában elfogadta az új jogalkotói modellen alapuló törvénytervezetet.⁵³ Később ennek alapján jött létre a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló, 2021 január 1.-ével hatályba lépett a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (továbbiakban: Fokftv.).

⁴⁹ CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, *Őstermelő*, 2013. 4. szám, p. 4-10.

⁵⁰ Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia –2012-2020 „a magyar vidék alkotmánya” 7.3 p.72-73.

⁵¹ ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - *Agro Napló*, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

⁵² Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 4.

⁵³ T/10312. törvényjavaslat - A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről – előadó: Dr. Nagy István agrárminiszter 2020. április 28. - preambulum

1.3.2 A közös tulajdonú termőföldek hátrányai

Az osztatlan közös földtulajdon vitathatatlanul a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya.⁵⁴ A tavalyi év január elsejével hatályba lépett, közös tulajdonok megszüntetéséről szóló törvény rendelkezései is arra irányulnak, hogy ezen akadály elhárítását törvényi eszközökkel segítse.⁵⁵

Az osztatlan közös földtulajdon jogintézményéből számos gyakorlati jogi probléma eredeztethető, amelynek alapvető oka az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége.⁵⁶ 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.⁵⁷ 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.⁵⁸ Az osztatlan közös tulajdonlás számos esetben egy olyan kényszerközösséget teremt, amely a termelés és a termőföld javadalmazása szempontjából működésképtelen.⁵⁹

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

⁵⁴ ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

⁵⁵ 2020. évi LXXI. törvény A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 16.§ (1-6)

⁵⁶ CSÚRI Éva Katalin – DARÁK Péter – HIDASI Gábor – KOVÁCS László – ZÁMBÓ Tamás - Az ingatlan jogi kézikönyve, Az ingatlan a polgári jogban – KJK - Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft. - Budapest, 2004. p. 50.

⁵⁷ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

⁵⁸ KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

⁵⁹ 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. 5.

Ezen korlátok gyakorlati megnyilvánulásai a következők:

- A tulajdonosi szemlélet nem tud kialakulni⁶⁰, hiszen egy tulajdonosi közösség tagjai értelemszerűen nem tekintik sajátjuknak a tulajdon egészét.
- Korlátozottak a beruházás lehetőségei és a banki hitel bevonása a gazdálkodásba.⁶¹
- A SAPS igénylés körülményes, mivel a tisztázatlan tulajdoni határok az igénylés során „egymásra rajzolási” átfedéseket eredményeznek.⁶²
- Az Európai Unió támogatások igénylése is nehézkes, hiszen ez a tulajdonosi forma nem illeszkedik az EMVA támogatások⁶³ rendszerébe.⁶⁴
- A tulajdonosok közül sokan nem ismerik a földrésztetek pontos helyét, a közös döntésekben nem vesznek részt, ugyanakkor érzelmi kötődésük miatt nem hajlandók értékesíteni a tulajdonrészüket.⁶⁵
- Az ingatlan nyilvántartási rendszerben nagyszámú hiányos adat szerepel, ebből kifolyólag elérhetetlenek vagy beazonosíthatatlanok a tulajdonostársak.⁶⁶
- Az adminisztrációs terhek miatt megnehezedik a termőföldekhez kapcsolódó egyéb eljárások lebonyolítása, így például a bírósági végrehajtás⁶⁷, haszonbérleti szerződés, művelési ág változtatás.

⁶⁰ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

⁶¹ ANDRÉKA Tamás – Az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetésének új koncepciója - Agro Napló, 2020. (26. évf.) 4. szám p. 32.

⁶² Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

⁶³ 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.

⁶⁴ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

⁶⁵ KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 221.

⁶⁶ CSEGÖDI Tibor László - A cél szentesíti az eszközt: Osztatlan közös tulajdonú és tsz-földhasználati jog alatt álló földrésztetek rendezése - Mezőhír 2020 12. szám p. 58.

⁶⁷ 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. Az osztatlan közös tulajdon szabályozása egyes európai országokban

Több európai nemzet esetében a jogrendszer jelentős részét képezik azon rendelkezések, amelyek engedélyezik és szabályozzák a termőföldeken fennálló tulajdonjog változások folyamatát.⁶⁸ Ugyanakkor egyes nemzetek agrárpolitikájában mégis kisebb szerepet kap a földjog, ilyenek például Olaszország. Másoknál a birtokpolitika és a termőföldforgalom évtizedek óta a jogalkotás fókuszában áll, ilyenek például Magyarország mellett Hollandia, Belgium, Németország és Franciaország is.⁶⁹

A Római Szerződés 222. cikke szerint a szerződés rendelkezéseinek tiszteletben kell tartana az egyes tagállamok tulajdoni rendjét megállapító szabályokat, így a tulajdoni viszonyok rendezése tagállami hatáskörben marad.⁷⁰ Az államoknak gondoskodniuk kell arról, hogy minden intézkedés összhangban legyen a nemzeti és nemzetközi jog szerinti kötelezettségeikkel, és kellő tekintettel legyen az alkalmazandó regionális és nemzetközi okmányok szerinti önkéntes kötelezettségvállalásokra.⁷¹ A közösségi jogszabályok közvetlenül nem szabályozzák a földhasználatot, viszont a közösség intézményei széles hatáskörrel rendelkeznek olyan piac- és struktúrapolitikai támogatások nyújtására, amelyek ugyan közvetve, de hatnak a mezőgazdasági terület hasznosítására, a birtokstruktúra fejlődési irányára.⁷²

A FAO állásfoglalása szerint az egyes nemzeti földforgalmi törvényeknek biztosítaniuk kell, hogy minden érintett földtulajdonos és tulajdonostárs részt vehessen a tulajdonát érintő földügyletekben, továbbá kifejezhesse preferenciáit úgy, hogy az alkotmányban biztosított tulajdonosi jogai ne sérüljenek.⁷³ Továbbá gondoskodniuk kell arról, hogy a folyamatok

⁶⁸ HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. p. 109.

⁶⁹ 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. 258.

⁷⁰ Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft Rom, den 25. März 1957. Artikel 222.

⁷¹ FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security - Rome 2022. p. 23.

⁷² Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft Rom, den 25. März 1957. Artikel 42.

⁷³ 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.

résztevői számára legalább olyan feltételeket teremtsenek a programokkal, mint amilyen megillette őket az azt megelőző időszakokban. Ezeket a megközelítéseket kell alkalmazni a több tulajdonos vagy földhasználó preferenciájának összehangolására a közös tulajdon működtetése vagy felszámolása során.⁷⁴ Emellett alapvető fontosságú a földtulajdonosok és tulajdonostársak közötti egyenlő bánásmód biztosítása. A gyakorlatban az egyes tulajdonostársak erősebb befolyást gyakorolhatnak más tulajdonostársakra, így tényszerűen visszaélhetnek a közös tulajdonú földrészlettel kapcsolatos döntési jogkörükkel. A szabályozási folyamatnak tehát hozzá kell járulnia a tulajdonosi jogok védelméhez, valamint a tulajdonostársak közötti megkülönböztetés minden lehetséges formájának megelőzéséhez és kiküszöböléséhez.⁷⁵

Adott esetben az államok fontolóra vehetik a földösszevonást, cseréket vagy egyéb önkéntes megközelítéseket a parcellák vagy birtokok kiigazítására, hogy segítsék a tulajdonosokat és a földhasználókat parcelláik vagy birtokaik elrendezésének és használatának javításában. Ezzel is fenntartható módon segítve az élelmezésbiztonság és a vidékfejlesztés előmozdítását.⁷⁶

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.⁷⁷ Ez a közös ingatlanbérleti jogviszony nem bontható fel.⁷⁸

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.⁷⁹ A vagyongazdálkodás írásba foglalt bizalmi nyilatkozat útján jön

⁷⁴ FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security - Rome 2022. p. 23.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security - Rome 2022. p. 23.

⁷⁷ Law of Property Act 1925 s. 1 (6)

⁷⁸ Law of Property Act 1925 s. 36 (2)

⁷⁹ Trustee Act 1925 s. 34 (2) a)

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.⁸⁰ A vagyonkezelők az osztatlan közös földtulajdont a tulajdonosok között feloszthatják, amennyiben ebbe minden tulajdonos beleegyezik.⁸¹

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.⁸² A dán jog szigorú és következetes korlátozásokat ír elő a földtulajdonszerzéshez.⁸³ Megjegyzendő, hogy közeli hozzátartozók egymás közötti viszonylatában nem érvényesülnek ilyen szigorúan ezek a feltételek.⁸⁴

Dániában a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon létrejöhet öröklés esetén vagy házassági vagyontársaság keletkezésével.⁸⁵ Például végrendelet vagy öröklési szerződés hiányában a közjegyző osztatlan közös tulajdonként adja át a hagyatékot az örökösöknek.⁸⁶

A termőföldeken fennálló közös tulajdon megosztása történik abban az esetben, ha a házassági vagyontársaság felbontásra kerül, amennyiben a házastársak a termőföld tulajdonjogát tekintve közös tulajdonostársak voltak.⁸⁷ 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.⁸⁸

⁸⁰ Goodman v Gallant [1986] Fam 106 Court of Appeal

⁸¹ Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 s.7

⁸² HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. pp. 77-78.

⁸³ BÁNYAI Krisztina - A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában – Miskolci Jogi Szemle, 2017. (XII. évf.) 2. különszám p. 72.

⁸⁴ SÜVEGES Márta - A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban - Magyar Jog, 1990. 11. szám p. 966.

⁸⁵ Lov om landbrugsejendomme 2017 Kapitel 7., B. Arv m. v., 14.§

⁸⁶ 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 – 2014 - Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék 2015. p. 53.

⁸⁷ Lov om landbrugsejendomme 2017 Kapitel 7. B. Arv m. v. 14.§

⁸⁸ Lov om landbrugsejendomme 2017 Kapitel 4., 4. §

2.3 Hollandia

Hollandiában a földtulajdonviszonyok szabályozása bonyolult jogi rendszert képez, amelyet erőteljes állami beavatkozás jellemez.⁸⁹ Ennek ellenére Hollandia azon országok közé sorolható, amelyek alkotmányukban nem rendelkeznek a termőföldek értékesítéséről és védelméről.⁹⁰ Az 1950-es években a holland gazdaságok több mint 75 százaléka túl kicsi, vagy túlságosan széttöredezett volt az egységes gazdaságként történő irányításhoz.⁹¹

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 integráltak (*The Environment and Planning Act of the Netherlands 2021*), így a mezőgazdasági földekre vonatkozó szabályozások az új törvényben találhatók.⁹²

A mezőgazdasági üzemek forgalmára vonatkozó törvényi korlátozásokat 1963-ban eltörölték, azóta nincs szükség külön engedélyre a földtulajdonszerzéshez.⁹³ 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.⁹⁴

A jövő évben (2023. január elsejével) hatályba lépő holland környezetjogi törvény értelmében az osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársak a birtokrendezés költségeit illetően tulajdonrészük arányában osztoznak.⁹⁵

⁸⁹ 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.

⁹⁰ HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. p. 78.

⁹¹ Audrey LAMBERT - The making of the Dutch landscape - Seminar Press Ltd. 1985. p. 312.

⁹² 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. 177.

⁹³ BURGERNÉ Gimes Anna - Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban (I.) - Statisztikai Szemle 1998. 4-5. szám p. 389.

⁹⁴ 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.

⁹⁵ The Environment and Planning Act of the Netherlands 2021. Article 12.6. (estimate of costs of re-parcelling and share for joint owners)

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.⁹⁶ A spanyol földtörvényt legutóbb 2008. június 20-án módosították és nem köti a mezőgazdasági földterületek forgalmát.⁹⁷

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 jelzálogjog hatálya a közös tulajdon megszűnésekor a megosztás során nekik megítélt részre korlátozódik.⁹⁸ Mindegyik tulajdonostárs kérheti a közös tulajdon megszüntetését, ugyanakkor egybehangzó akarattal maximum tíz éves időtartamra köthetnek fenntartási szerződést is, amely a tíz év után újraköthető.⁹⁹ Ha a közös tulajdon a közös tulajdonban lévő tárgy megosztása következtében megszűnne, akkor a haszonélvezőt illeti meg a tulajdonosnak, tulajdonostársnak ítélt rész haszonélvezete.¹⁰⁰ A földösszevonási törvény rendelkezése értelmében a közös tulajdon megszüntetése során nem alakítható ki a minimum területként meghatározott területnagyság kétszeresénél kisebb önálló földterület.¹⁰¹

⁹⁶ KONDOROSI Ferenc - VISEGRÁDI Antal - A jog kultúrája és etikája – Bíbor kiadó, Budapest 2014. pp. 81-82

⁹⁷ PRUGBERGER Tamás - A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla) - Novotni Kiadó, Miskolc – 2010. p. 217.

⁹⁸ Código Civil de España 1889. Article 399.

⁹⁹ Código Civil de España 1889. Article 400.

¹⁰⁰ Código Civil de España 1889. Article 490.

¹⁰¹ Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, Artículo 3. 1. b)

3. A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon a magyar joggyakorlatban

3.1 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 ¹⁰²

A magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadályát képezik az osztatlan tulajdonú földterületek.¹⁰³ 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)

¹⁰² Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

¹⁰³ ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 6.

3.1.1 *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.¹⁰⁴ A magyar társadalom túlnyomó többsége mégis inkább a magánautonómia, az önrendelkezés és az emberi tehetség kibontakoztatása pártján állt.¹⁰⁵ A rendszerváltozás előtti társadalmi berendezkedés megváltozásával jelentős méretű birtokrendezés is zajlott.¹⁰⁶ A korábbi szövetkezeti tulajdonon alapuló földbirtok rendszert átalakították és a piacgazdaság visszaállítása érdekében a magántulajdon került előtérbe. A részaránytulajdon rendezését összekapcsolták a kárpótlási folyamattal¹⁰⁷, valamint a szövetkezeti vagyonnevesítéssel.¹⁰⁸

Ennek folyamán a megszűnő termelőszövetkezetek és állami gazdaságok tulajdonában lévő 5,6 millió hektár föld szétosztásra került közel 2,6 millió magánszemély között.¹⁰⁹ Ezekben az ügyekben a szövetkezetenként megválasztott földkiadó bizottság járt el, ez a megoldás viszont részrehajlásra adott lehetőséget a területek kiosztását illetően.¹¹⁰ A lezajlott privatizációs folyamat eltérő gazdasági és társadalmi helyzetű, erősen megosztott népesség-csoportokat juttatott földtulajdonhoz.¹¹¹ 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.¹¹²

¹⁰⁴ 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

¹⁰⁵ KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015. p. 220.

¹⁰⁶ BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. p. 45.

¹⁰⁷ BOBVOS Pál - HEGYES Péter - A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai - Iurisperitus Kiadó, Szeged 2019. p. 26.

¹⁰⁸ MIKÓ Zoltán – Agrárjog – Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Heller Farkas Intézete, 2001. p. 292.

¹⁰⁹ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 1.

¹¹⁰ 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról 2. § (1-2)

¹¹¹ VASS János – Agrárjog Tansegédlet – Rejtjel Kiadó 2002. p. 10.

¹¹² 2001. évi CXVII. törvény indoklása, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról – Általános indoklás

3.1.2 Öröklés útján létrejött osztatlan közös tulajdonok

Magyarországon a birtokszerkezetre jellemző a széttagoltság, a töredezett birtokstruktúra. Az ebből adódó negatív következmények felszámolása alapvető birtokpolitikai cél.¹¹³ Többek között a széttagoltság egyik alapvető oka, hogy a mezőgazdasági üzemekre és a földterületekre nincs külön öröklési szabályozás.¹¹⁴ A Földforgalmi törvény hatálya sem terjed ki az öröklés útján történő tulajdonszerzésre.¹¹⁵

Ugyanakkor minden nyugat-európai állam jogrendszerében jelen van a sui generis öröklési szabályozás a mezőgazdasági földek tekintetében.¹¹⁶ Az osztatlan közös tulajdonok keletkezésének egyik leggyakoribb és a mai napig folyamatosan reprodukálódó esete, a termőföld több örökös általi közös öröklése.¹¹⁷ Végintézkedés vagy az örökösök egyezségének hiányában az öröklési rendszerünk szabályai szerint a hagyaték vagyontárgyait osztatlan közös tulajdonként öröklik meg.¹¹⁸

A közel 2,5 millió hektár osztatlan közös tulajdonú termőföldből több mint 1 millió hektár keletkezett öröklés útján,¹¹⁹ 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.

¹¹³ Csilla CSÁK – The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017. p. 1129.

¹¹⁴ HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019. p. 237.

¹¹⁵ Fftv. 6.§ (2)

¹¹⁶ 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.

¹¹⁷ KOVÁCS László, ORLOVITS Zsolt – A termőföldforgalom és –használat jogi szabályozása, Adásvétel – Haszonbérlet - Öröklés 2013. p. 89.

¹¹⁸ PRUGBERGER Tamás - A mezőgazdaság által igényelt speciális polgári jogi normák bevitelére az új Ptk-ba, Publicationes Universitatis Miskolcensis. Sectio Juridica et Politica, Tomus XXIII, 2005/2. p. 511.

¹¹⁹ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. sz. p. 42.

3.2 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.¹²⁰ A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének generális szabályait mindenkor a Polgári Törvénykönyv szabályai határozták meg.¹²¹ A speciális szabályokat kezdetben az Fkbt.¹²² rendelkezései deklarálták, már ekkor megjelent a 3000 négyzetméteres területi minimum, ám ez még egységesen minden művelési ágra kiterjedően érvényes volt. Az eljárásokat az Fkbt. alapján is bármely tulajdonostárs megindíthatta, de csak minden év március 1. napjáig.¹²³

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.¹²⁴ Hét ütem került megindításra 2020. december 31-ig, összesen 50.279 kiinduló földrészletet érintően. A program keretében a közös tulajdon megszüntetése 2021. július 5. napjáig 39.204 földrészletre vonatkozóan fejeződött be.¹²⁵ Ugyanakkor már a korábbi, 2020-as Fftv. módosításokkal kapcsolatban is előrevetítette a jogalkotó, hogy álláspontja szerint a jövőben támogatható lesz az osztatlan közös tulajdonban álló földek esetén is a tulajdonostárs általi szerzés és ezáltal közvetetten a közös tulajdon megszüntetése is.¹²⁶

¹²⁰ 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.

¹²¹ 1.2.2 fejezet - *A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban*

¹²² Fkbt. 12/E-K. §

¹²³ BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009. p. 44.

¹²⁴ CSEGŐDI Tibor László – Élt, él, de mégis meddig? Osztatlan közös – Haszon Agrár Magazin, 2019. 10. szám p. 48.

¹²⁵ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 5.

¹²⁶ BALOGH Brigitta – GÓSZ Zoltán - Földügyi szabályok változása, Tájékoztató kiadvány 3. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2020. p. 20.

3.3 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai

Az átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása érdekében szükséges az osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló intézkedések folytatása, de a folytatáshoz elengedhetetlen az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás új alapokra helyezése.¹²⁷ 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.¹²⁸ 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.¹²⁹ Ez esetben a végrehajtási kormányrendelet meghatározza az erdőgazdasági hasznosítású területek értébecslésének szabályait is. Miszerint, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értébecslési 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 főfafajának fatermőképessége m³/hektár/év egységben kifejezve, valamint a V: az erdőrészlet adattárban nyilvántartott fatérfogata m³/hektárban kifejezve.¹³⁰

A korábbi jogértelmezés szerint csak az számít osztatlan közös tulajdon megszüntetésének, ha a tulajdon átruházási eljárás végén az adott ingatlannak csak egyetlen tulajdonosa marad.¹³¹ 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.¹³²

¹²⁷ NAGY István - Országgyűlési Napló 125/1. szám - Az Országgyűlés tavaszi ülészakájának 20. ülésnapja, 2020. május 5. p. 17178.

¹²⁸ BUGA László - Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről - Geodézia és kartográfia, 2019. (71. évf.) 6. sz. p. 41.

¹²⁹ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 2.

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

¹³¹ OLAJOS István - A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám p. 204.

¹³² 3.3.4 fejezet – Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás

3.3.1 A jogszabályi háttér változásai

A Foktftv. közlönyállapotát ez idáig egyetlen alaklommal módosította a jogalkotó, a 2021. június 5-én hatályba lépett 2021. évi LX. módosító törvénnyel.¹³³ 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.¹³⁴ 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.¹³⁵

Az egyik legfontosabb változás, hogy a több bekebelezni kívánó tulajdonostárs esetén a törvény korábban sorrendet alkalmazott, első helyen a területet legnagyobb mértékben használó, 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.¹³⁶

Továbbá kiegészítésre került a törvény az erdőnek minősülő ingatlan esetében, miszerint az értékbecsléskor figyelembe kell venni a földön található faállomány fatérfogatát is.¹³⁷ A 2021. augusztus 16. napjától hatályos 454/2021. (VII. 30.) Korm. rendelet¹³⁸ 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. rendelet¹³⁹ a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának

¹³³ 2021. évi LX. törvény - Egyes agrártárgyú törvények módosításáról

¹³⁴ 2021. évi LX. törvény 123. § (2).

¹³⁵ 2021. évi LX. törvény 119. § (2).

¹³⁶ 2021. évi LX. törvény 122. § (2).

¹³⁷ 2021. évi LX. törvény 115. §.

¹³⁸ 454/2021. (VII. 30.) Korm. rendelet egyes agrártárgyú kormányrendeletek módosításáról

¹³⁹ 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról

elhalasztásáról akként rendelkezik, hogy a Fokftv. szerinti, megosztás útján történő közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárásokat a veszélyhelyzet idejére felfüggesztette.¹⁴⁰

A Földforgalmi törvény rendelkezései közül 2022. július 1. napjával törlésre került¹⁴¹ azon szabályozás, miszerint a közös tulajdont megszüntető adásvétel esetében nincs szükség hatósági jóváhagyásra, tehát innentől kezdve ezeket a szerződéseket is meg kell küldeni a kormányhivatal részére.¹⁴²

A 2022. november 2. napján benyújtott módosító törvényjavaslat¹⁴³ rendelkezései szerint kiegészül a Fokftv. a zártkertek¹⁴⁴ osztatlan közös tulajdonának megosztás útján történő felszámolásával, abban az esetben, ha az egyezség a tulajdonostársak teljes körű beleegyezésével jön létre.¹⁴⁵ A módosítás az eddigi 90 napos eljárási határidőkeretet 120 napra növelné.¹⁴⁶ A törvényjavaslat feloldja a Fokftv. és az Erdővédelmi törvény¹⁴⁷ egymásnak ellentmondó rendelkezéseiből eredő eddigi jogértelmezési problémákat és előírja, hogy az erdők megosztása esetén az Erdővédelmi törvény előírásait nem kell alkalmazni.¹⁴⁸

A kutatásom szempontjából a legfontosabb változás a bekebelezési eljárás során történő 3 éves tulajdonlási kikötés, ami úgy módosulna, hogy többlétszerzésre csak az a tulajdonostárs jogosult, aki „*tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel*”, vagy tulajdonrészét örökléssel szerezte, vagy legalább 3 éve tulajdonostárs.¹⁴⁹

Végrehajtási joggal terhelt tulajdonrész bekebelezése esetén is módosítások fogalmazódtak meg. Amennyiben a végrehajtási eljárás során árverésre még nem került sor, az ellenértéket a végrehajtóhoz kell teljesíteni. Amennyiben becsérték még nem lett megállapítva, és a tulajdonostársak értékbecslési szakvéleményt sem kértek, úgy a Fokftv. végrehajtási

¹⁴⁰ Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25. 53. cikk

¹⁴¹ Fftv. 36. § (1) e) pont törlése

¹⁴² Szilvás Zoltán - Farkas Diána - Gósz Zoltán – Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 4. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2022. p. 23.

¹⁴³ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 55-63.§

¹⁴⁴ Zártkertekről lásd még: CSIRSZKI Martin Milán - Zártkertek: a mezőgazdaság periferiái - Agrár- és Környezetjog 2018. 25. szám pp. 34-45.

¹⁴⁵ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 55.§

¹⁴⁶ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 56.§

¹⁴⁷ 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

¹⁴⁸ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 58.§

¹⁴⁹ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 59.§

rendelete¹⁵⁰ szerinti becsértéket kell alkalmazni, vagy a végrehajtó is kérheti az értékbecslési szakvéleményt. Becsérték megállapítása esetén a megállapított becsértéket kell alkalmazni. Az ellenérték teljesítése esetén a végrehajtó megszünteti a lefoglalást és törli a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásból.¹⁵¹

Fontos továbbá kiemelni a módosítással alkalmazott változások időbeni hatályára vonatkozó rendelkezést, miszerint a 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.¹⁵²

3.3.2 *Jelenleg hatályos általános rendelkezések*

A jelenleg hatályos jogszabályállapot szerint 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.¹⁵³ Az öröklés és közeli hozzátartozótól való tulajdonszerzés esetében a jelenlegi szabályozás szerint nem kell vizsgálni a 3 év tulajdonlási kitételt. 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 fölhasználatot.¹⁵⁴

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. Számolni kell viszont azzal is, hogy egy adott helyrajzi számon belül lehetnek különböző művelési ágú alrészletek, továbbá a terület minősége is heterogén lehet. Például, 35 Aranykorona értékű szántó jelenthet 2 hektár gyenge vagy 0,5 hektár kiváló minőségű területet is. Mindebből következik, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő területeknél a földhasználat kialakításánál több szempontot is figyelembe kell venni.¹⁵⁵

¹⁵⁰ 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

¹⁵¹ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 59.§

¹⁵² T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 62.§

¹⁵³ Foktftv. 17. § (1) a)

¹⁵⁴ Foktftv. 13. §, 9. §

¹⁵⁵ ÁRVAI Gergő - Az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye, a magyar agrárium béklyója, in: Jámborné Róth Erika (szerk.) Doktoranduszok fóruma - Miskolc, 2020. p. 4.

A földműves minőség¹⁵⁶ meglétére a Foktftv. szerinti osztatlan közös tulajdon tulajdonostársak közötti megszüntetése keretében történő tulajdonszerzés esetében nincs szükség.¹⁵⁷ Az eljárást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti a tulajdoni hányadának mértékétől, valamint a földművesség fennállásától függetlenül.¹⁵⁸ Mentessülnek továbbá a tulajdonszerzések a földszerzési maximum¹⁵⁹ illetve a birtokmaximum¹⁶⁰ szabályai alól.¹⁶¹ 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.¹⁶² A birtokelaprózódás sajnálatos következménye az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének, mivel a földek feldarabolásával új, kisebb földrészletek jönnek létre.¹⁶³

A Foktftv. a túlzott birtokelaprózódás megakadályozása érdekében rendelkezik a művelési áganként kialakítható területi minimumról is.¹⁶⁴ 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).¹⁶⁵ Az eljárás során lehetőség van zártkerti földnek minősülő ingatlan megosztására is, ebben az esetben a területi minimum 1500 négyzetméter.¹⁶⁶ 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 rendelkezései¹⁶⁷ felülírják a Földforgalmi törvényben foglaltakat. Kívülálló harmadik személy tulajdonszerzők

¹⁵⁶ 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.

¹⁵⁷ 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.

¹⁵⁸ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 2.

¹⁵⁹ Fftv. 16. § (1)

¹⁶⁰ Fftv. 10. § (2)

¹⁶¹ 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.

¹⁶² Foktftv. 4. § (6)

¹⁶³ ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 10.

¹⁶⁴ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. sz. p. 49.

¹⁶⁵ Foktftv. 11. § (1)

¹⁶⁶ CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám p. 25.

¹⁶⁷ Foktftv. 17. § (3)

körébe való belépésére a törvény nem ad lehetőséget. Ezen ügyleteket hatósági jóváhagyási eljárás keretein belül sem kell vizsgálni.¹⁶⁸ Garanciális jelleggel a törvény rögzíti,¹⁶⁹ hogy a felek jogorvoslattal a bírósághoz fordulhatnak.¹⁷⁰

3.3.3 *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.¹⁷¹ A megosztást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti és a földhivatal a kérelem alapján feljegyzi a tulajdoni lapra a folyamatban lévő eljárás tényét kivéve, ha a jogszabályban meghatározott ezt kizáró tényezők fennállnak az adott ingatlan vonatkozásában. Ilyen kizáró tényezők többek között, ha az Inyvtv. által meghatározott¹⁷² 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.¹⁷³ Amennyiben a tulajdoni lapra már folyamatban lévő megosztás van bejegyezve, vagy az Fkbt.¹⁷⁴ alapján történő részarány kiosztás során már egyezség vagy sorsolás született. Az utóbb említett Fkbt. szerinti eljárás során az egyezséget vagy a sorsolást megelőzően lehetőség van áttérni az új Foktftv. szerinti eljárásra, ez esetben a részarány kiosztási eljárás megszűnik.¹⁷⁵

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.¹⁷⁶

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

¹⁶⁸ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 5.

¹⁶⁹ Foktftv. 7. §, 12. § (8), 13. §, 28. §

¹⁷⁰ ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 11.

¹⁷¹ Foktftv. 4. § (7)

¹⁷² Inyvtv. 17. § (4-9, 15-16, 18, 20-21, 26, 29)

¹⁷³ Foktftv. 4. § (3) a)

¹⁷⁴ Fkbt. 4. § (7)

¹⁷⁵ Foktftv. 4. § (3c)

¹⁷⁶ Foktftv. 4. § (3b)

tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá a nyilvántartásba vett valamennyi használóját.¹⁷⁷ 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.¹⁷⁸ Az egyezség szabályozása során a jogalkotó a legszűkebb mértékre törekszik, de elengedhetetlen formai követelményként rendeli el az ügyvédi ellenjegyzést vagy a közjegyzői okiratba foglalást.¹⁷⁹

3.3.4 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.¹⁸⁰ A Foktftv. szerint, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két területi minimumnak megfelelő ingatlan, abban az esetben az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti birtokba.¹⁸¹ Fontos megjegyezni, hogy a törvény jelenlegi szabályai értelmében nincs szükség előzetes földhivatali kérelemre, vagy tényfeljegyzésre.¹⁸² Az eljárás az egyezség létrejöttéig „nem hivatali úton” történik, hanem a felek egymás között, szuverén eljárás keretében készítik elő az egyezséget. A bekebelezést bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, amennyiben több tulajdonostárs is bekebelezni kíván, úgy licittel dől el, hogy ki válthatja meg a bekebelezni kívánt területrészt.¹⁸³ 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.¹⁸⁴ Nehezítheti a bekebelezési eljárás

¹⁷⁷ Foktftv. 5. § (1)

¹⁷⁸ Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021. p. 4.

¹⁷⁹ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. sz. p. 48.

¹⁸⁰ 1.2.2 fejezet - *A közös tulajdon megszüntetése a polgári jogban*

¹⁸¹ Foktftv. 16. § (1)

¹⁸² CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

¹⁸³ Foktftv. 16. § (3)

¹⁸⁴ 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 egyezség megkötése során kitérni a tulajdonostárs és a jelzálogjogosult viszonyában való követelés kielégítésének lehetőségére, mivel ebben az esetben már tehermentesen kerül sor a bekebelezésre.¹⁸⁵

3.3.5 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.¹⁸⁶

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.¹⁸⁷ 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 0,5.¹⁸⁸ Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.¹⁸⁹

¹⁸⁵ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

¹⁸⁶ 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.

¹⁸⁷ CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám p. 25.

¹⁸⁸ Foktftv. 18. § (1)

¹⁸⁹ ANDRÉKA Tamás – A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – Agro Napló, 2020. (26. évf.) 10. szám p. 11.

4. Kutatási eredmények és de lege ferenda javaslatok

4.1 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 rendelkezés¹⁹⁰ eredményezi. A szabályozás szerint kizárólag az szerezhethet az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrészt, aki legalább három éve rendelkezik az ingatlanban tulajdonrészrel, vagy tulajdonrészét örökléssel, vagy közeli hozzátartozótól szerezte.¹⁹¹ A három 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.¹⁹² Továbbá ha valaki öröklés útján vagy közeli hozzátartozótól szerez tulajdonjogot, akkor rá nézve azért sem lehet figyelembe venni a három 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 három éves kritérium.

Kutatásom során 2022. április 15. napján már megfogalmaztam ezt a problémát és részben megoldási javaslatot is adtam rá.¹⁹³ Két nappal korábban a Magyar Jogász Egylet ösztöndíjának támogatásával 2022. április 13. napján megszerveztem és moderáltam a Miskolci Agrárjogi Fórumot,¹⁹⁴ ahol már e javaslatomat szóban előadtam. 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,

¹⁹⁰ Foktftv. 17. § (1) a)

¹⁹¹ 3.3.2 fejezet - *Általános rendelkezések*

¹⁹² ORLOVITS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGÖDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÖRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015. p. 32.

¹⁹³ Nagy Márton – Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségeiről - Miskolci Jogtudó – 2022. április 15. - 1. szám p. 115.

¹⁹⁴ *Előadóként jelen volt: Prof. Dr. Csák Csilla PhD – A Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi karának dékánja, dr. Szinay Attila - az Agrárminisztérium akkori Közigazgatási Államtitkára, dr. Andréka Tamás – az Agrárminisztérium akkori Jogalkotási Főosztályának Főosztályvezetője (jelenlegi Közigazgatási Államtitkár), dr. Cseh Tibor András – a MAGOSZ megbízott főtitkára, dr. Farkas Diána – A Nemzeti Agrárgazdasági kamara vezető földügyi szakértője.*

vagy a közeli hozzátartozó tulajdonos többlétszerzését is. Javaslatom összhangban áll a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezésével,¹⁹⁵ amelyek egészen a Római jog doktrínáihoz nyúlnak vissza, miszerint: „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*”,¹⁹⁶ tehát senki nem ruházhat át több jogot, mint amennyivel maga rendelkezik.

Kutatómunkám gyakorlati eredményeként a jogalkotó a kezdeményezésemet és javaslatomat figyelembe véve alkotta meg a problémát rendező, 2022. november 2. napján előterjesztett¹⁹⁷ módosító törvényjavaslatának ide vonatkozó pontját.¹⁹⁸

4.2 Bekebelezési eljárás megindulásának időpontja

A bekebelezési eljárás esetében a Foktftv. az ingatlanügyi hatóságnál a folyamatban lévő eljárás tényének feljegyzését a tulajdonostársakkal megkötött egyezség benyújtásához köti. Ez azt jelenti, hogy a bekebelezni kívánó tulajdonostárs a feljegyzett eljárás megindulás előtt köteles megkeresni a tulajdonostársakat a törvényben előírt kiértékelési feltételek betartásával, továbbá szükséges a Foktftv. szabályai szerint megkötött egyezség elkészítése is.¹⁹⁹ Az egyezség 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 esetében²⁰⁰, 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 egyezség megkötésének időpontja utólagosan, csak annak jóváhagyása után válik az eljárás megindulásának időpontjává. Ugyanakkor a kiértékelési folyamat a Foktftv. rendelkezéseitől függően történik, az ingatlanügyi hatóság azonban nem értesül ezen előkészítő eljárás megkezdésétől, ezáltal nem veszi figyelembe az eljárás megindulásának időpontja meghatározásakor, és az egyezség megkötésének időpontjában hatályos jogszabályállapot

¹⁹⁵ 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.

¹⁹⁶ DOMITIUS Ulpianus – Digesta seu Pandactae 533. 50, 17, 54.

¹⁹⁷ 3.3.1 fejezet - A jogszabályi háttér változásai

¹⁹⁸ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 59.§

¹⁹⁹ 3.3.4 fejezet – Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás

²⁰⁰ Ptk. 6:118. § (1-2)

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 kiértékeléseket a törvény hatályos rendelkezései alapján, de az egyezség létrejötte előtt egy nappal lépet hatályba az új jogszabály módosítás, amely módosítja a kiértékelés szabályait.²⁰¹ Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság az iratok iktatásakor már a módosított törvényállapot szerint vizsgálja a kiértékelésekre vonatkozó törvényi feltételek teljesülését, hiszen onnan számítja az eljárás megindulását. A törvény kimondja, hogy a bekebelezési eljárás során vétett legkisebb formai hiba az eljárás megszűnését eredményezi. Valamint az ismételt eljárás megindítását is csak a megszűnést követő 30 nap letelte után engedélyezi.

A kutatásom során korábban már ezzel a problémával is foglalkoztam.²⁰² A Miskolci Agrárjogi Fórumon erre megoldási javaslatot is adtam. Miszerint, a probléma a jövőben 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 másként rendezi a problémát a módosító törvényjavaslatban,²⁰³ 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.

²⁰¹ 3.3.1 fejezet - *A jogszabályi háttér változásai*

²⁰² Márton Nagy - Legal Features of the liquidation of undivided joint ownership of agricultural and forestry lands - Conferința Studențească Anuală „CONSTANT” ediția a XII-a, Științe juridice - București, 2022. p. 102.

²⁰³ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 62.§

4.3 A földhasználati szerződést kiegészítő ingatlan nyilvántartási igazolás

A Foktftv. mind az egyszerűsített megosztás,²⁰⁴ mind pedig a bekebelezés esetében²⁰⁵ egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a tulajdonváltozás nem szünteti meg a földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot. 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 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. rendelkezéseinek eltéréseivel kell alkalmazni.²⁰⁶ 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.

²⁰⁴ 2020. évi LXXI. törvény 13. §

²⁰⁵ 2020. évi LXXI. törvény 16. § (9)

²⁰⁶ 2020. évi LXXI. törvény 2. §

4.4 Jelzálogjog alakulása bekebelezés esetén

A gyakorlatban rendszeresen előfordul, hogy osztatlan közös tulajdonban álló tulajdonostársak jelzáloggal megterhelik az őket illető eszmei tulajdoni hányadukat. A tulajdonosok leggyakrabban ezzel a jogukkal a hitelintézetekkel kötött szerződések esetében élnek, de előfordulhat a jelzálogteher egyéb kereskedelmi jogi kötelek esetében is. A bekebelezési eljárás során viszont problémát jelenthet a jelzálogjoggal érintett tulajdonrész megszerzése, ugyanis ilyen esetben a jelzálogjog nem törölődik az eszmei hányadra nézve. Az is előfordulhat, hogy a bekebelezés sikeressége esetén egy nem körültekintően elvégzett tulajdonjog bejegyzés miatt, ha a korábbi tulajdonos nem törleszti a hitelét, úgy a teljes bekebelezett ingatlant végrehajtás alá vonják, annak ellenére, hogy tulajdonjogilag az már az új tulajdonoshoz tartozik.²⁰⁷

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

Ennek a lehetőségnek az alkalmazása abban az esetben indokolt, ha a bekebelezési eljárás során nem sikerült egyezségbe foglalni, hogy a bekebelezni kívánt terület rész tulajdonosa gondoskodik a hozzá kötődő jelzálogjog megszüntetéséről.²⁰⁸ Továbbá ilyen helyzetben mindenképpen szükségesnek tartom az eszmei hányad igazságügyi ingatlanszakértővel történő értébecslését, 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 értékeig tartozik a követelésért helyt állni.²⁰⁹

²⁰⁷ CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám p. 43.

²⁰⁸ 3.3.4 fejezet – Bekebelezés, magához váltás útján történő felszámolás

²⁰⁹ Foktftv. 17. § (9.)

4.5 A végrehajtási jog alakulása a bekebelezett tulajdonrészen

A Magyar Jogász Egylet által szervezett Negyvennegyedik Jogász Vándorgyűlés²¹⁰ Agrárjogi szekciójának előadásai után a közönség soraiból felmerült egy gyakorlati kérdés. Kérdés lényege, hogy a bekebelezési eljárásban érintett területen végrehajtási jog van bejegyezve, akkor a sikeres bekebelezés esetén az ellenérték teljesítését egyrészt a végrehajtó felé kellene teljesíteni, hogy a végrehajtási jog lekerüljön az ingatlanról, másrészt pedig a tulajdonos felé, hogy az ingatlanügyi hatóság a Fokftv. rendelkezéseinek megfelelően bejegyezze a bekebelezéssel létrejött osztatlan közös megszüntetést. A kettős teljesítés természetesen nem lehet opció.

De lege ferenda javaslatot fogalmaztam meg, miszerint jogszabály-változtatással megoldható lenne a probléma. A 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.

Ezt követően több lehetőség is fennállhat a végrehajtó részéről:

- Ha a végrehajtó a Vht. szabályai szerint a teljes összegre igényt tart, abban az esetben indokolt lenne a teljes összeget felé teljesíteni.
- Ha a végrehajtó nyilatkozik az összegről, amire a Vht. szerint igényt tart, abban az esetben az ellenérték ezen részét felé, a fennmaradó részét pedig a tulajdonos felé kellene teljesíteni.
- Ha a végrehajtó vitatja az összeget, akkor kérheti a szakértői értébecslést, mint ahogyan erre az eljárás más szereplőinek is lehetőséget biztosít a jogszabály.

A fentiek közül bármelyik opció 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 másként rendezi a problémát a módosító törvényjavaslatban.²¹¹ A különbség az, hogy az ellenértéket teljes egészében a végrehajtó felé kell teljesítenie a bekebelezőnek és a

²¹⁰ MJE - Negyvennegyedik Jogász Vándorgyűlés Nyíregyháza, 2022 szept. 29 - okt. 1.

²¹¹ T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 59.§

végrehajtási eljárásban megállapított követelés mértékét meghaladó összeget a végrehajtónak kellene visszautalnia a bekebelezett területhez tartozó tulajdonostársnak. Valamint a jogalkotó nem rendelkezik a végrehajtó cselekményére nézve határidő kitűzéséről, ami az eljárás indokolatlan elhúzódását eredményezheti. A jogalkotó a módosító törvényjavaslatban az osztatlan közös tulajdon felszámolását célzó eljárás esetében az eddigi 90 napos eljárási határidőkeretet 120 napra növelné.²¹² Véleményem szerint ez az engedmény segítené a bekebelezőt az ügy határidőn belül való rendezésében.

Fontos megjegyezni, hogy további kutatás szükséges annak az eldöntése érdekében, hogy a végrehajtó által kért szakértői értébecslés ellenértékének megfizetését melyik félnek kellene vállalnia, mivel erről nem rendelkezik a módosítás.²¹³

²¹² T/1846. Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról 56.§

²¹³ 3.3.1 fejezet - A jogszabályi háttér változásai

Összefoglaló

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 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 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.

Kutatásom során a Magyar Jogász Egylet ösztöndíjának támogatásával megszerveztem és moderáltam a Miskolci Agrárjogi Fórumot,²¹⁴ ahol szóbeli javaslatomban megfogalmaztam, hogy a bekebelezés esetében történő többlétszerzés három éves kikötését érdemes lenne módosítani. 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. 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*”,²¹⁵ 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.

²¹⁴ Előadóként jelen volt: Prof. Dr. Csák Csilla PhD – A Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi karának dékánja, dr. Szinay Attila - az Agrárminisztérium akkori Közigazgatási Államtitkára, dr. Andréka Tamás – az Agrárminisztérium akkori Jogalkotási Főosztályának Főosztályvezetője (jelenlegi Közigazgatási Államtitkár), dr. Cseh Tibor András – a MAGOSZ megbízott főtitkára, dr. Farkas Diána – A NAK vezető földügyi szakértője.

²¹⁵ DOMITIUS Ulpianus – Digesta seu Pandactae 533. 50, 17, 54.

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.

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

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

terület jelzálogteher alá kerülése, mivel a bekebelezés után a továbbiakban csak az 1/20 eszme hányad vonatkozásában lenne bejegyezve a jelzálogjog.

A sikeresen megtett bekebelezési ajánlat, vagy adott esetben sikeres licit esetén az ellenérték igényére vonatkozóan nyilatkoznatni 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.

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.

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. Lehetőségeket látok az osztatlan közös tulajdonú termőföldekre vonatkozó külföldi rendelkezések további összehasonlító jogi elemzésére, valamint a jövőbeni jogszabályváltozások és gyakorlati precedensek nyomon követését tervezem.

Kézirat lezárásának dátuma: 2022. november 11.

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. ÁRVAI Gergő - Az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye, a magyar agrárium béklyója, in: Jámborné Róth Erika (szerk.) Doktoranduszok fóruma - Miskolc, 2020.
4. 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.
5. BALOGH Brigitta – GÓSZ Zoltán - Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 3. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2020.
6. BÁNYAI Krisztina - A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában – Miskolci Jogi Szemle, 2017. (XII. évf.) 2. különszám
7. 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.
8. BOBVOS Pál - HEGYES Péter - A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai - Iurisperitus Kiadó, Szeged 2019.
9. BOBVOS Pál – HEGYES Péter – Agrárjog – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Agrárjogi és Környezetvédelmi Jogi Tanszék 2009.
10. BUGA László - Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről - Geodézia és kartográfia, 2019. (71. évf.) 6. szám
11. BURGERNÉ Gimes Anna - Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban (I.) - Statisztikai Szemle - 1998. 4-5. szám
12. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – Az új földforgalmi törvényről, Őstermelő, 2013. 4. szám
13. CSÁK Csilla – HORNYÁK Zsófia – OLAJOS István - Az Alkotmánybíróság határozata a mező- és erdőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről – JeMa, Jogesetek Magyarázata - 2018. 1. szám
14. 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.

15. CSÁK Csilla – KOCSIS Bianka Enikő – RAISZ Anikó - Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből - Agrár- és Környezetjog 2015. 19. szám
16. CSEGŐDI Tibor László - A cél szentesíti az eszközt: Osztatlan közös tulajdonú és tsz-földhasználati jog alatt álló földrészek rendezése – Mezőhír, 2020. 12. szám
17. CSEGŐDI Tibor László – Élt, él, de mégis meddig? Osztatlan közös – Haszon Agrár Magazin, 2019. 10. szám
18. CSEGŐDI Tibor László - Záródik a múlt, kérem, vigyázzanak! – Haszon Agrár Magazin, 2020. 5. szám
19. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 1. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 9. szám
20. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 2. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 10. szám
21. CSEH Tibor András - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről 3. rész - Magyar mezőgazdaság 2021. (76. évf.) 11. szám
22. CSIRSZKI Martin Milán - Zártkertek: a mezőgazdaság periferiái - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám
23. CSÜRI Éva Katalin – DARÁK Péter – HIDASI Gábor – KOVÁCS László – ZÁMBÓ Tamás - Az ingatlan jogi kézikönyve, Az ingatlan a polgári jogban – KJK - Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft. - Budapest, 2004.
24. DOMÉ Györgyné – HÁRSFALVI Rezső – KURUCZ Mihály – RÉTI Mária- VASS János - Agrárjog – ELTE Állam- és Jogtudományi kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék 1999.
25. DOMITIUS Ulpianus – Digesta seu Pandactae 533.
26. FODOR László – Agrárjog - Debrecen, Kossuth Egyetemi Kiadó, 2005.
27. FÖLDI András - HAMZA Gábor - A római jog története és intézményei - Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996.
28. HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági föld, mint természeti erőforrás - PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás, 2017. 4. szám
29. HORNYÁK Zsófia - A mezőgazdasági földek öröklése – Bíbor kiadó, Miskolc 2019.

30. HEGYES Péter - Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből - Publicationes doctorandorum juridicorum, Tomus 9. Fasciculus 1-14. 2009.
31. KONDOROSI Ferenc - VISEGRÁDY Antal - A jog kultúrája és etikája – Bíbor kiadó, Budapest 2014.
32. KOROM Ágoston - Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér – Polgári szemle 2015. 11. évfolyam 4-6. szám
33. KOVÁCS László - ORLOVITS Zsolt – A termőföldforgalom és –használat jogi szabályozása, Adásvétel – Haszonbérlet - Öröklés 2013.
34. KOVÁCS Miklós – A közös tulajdon a földjogban – LVII. Georgikon napok, 57th Georgikon Scientific Conference Kivonat kötet- Pannon Egyetem Georgikon kar 2015.
35. KURUCZ Mihály - Az agrárjog tárgya fogalma, alapelvei és rendszere - Agrár- és Környezetjog - 2007. 2. szám
36. KURUCZ Mihály - Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, In: Szalma József (szerk.) - A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken – 2014 - Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék 2015.
37. MIKÓ Zoltán – Agrárjog – Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Heller Farkas Intézete, 2001.
38. MOLNÁR Imre – JAKAB Éva - Római jog - Diligens Bt. Szeged, 2003.
39. NAGY István - Országgyűlési Napló 125/1. szám - Az Országgyűlés tavaszi ülészakájának 20. ülésnapja, 2020. május 5.
40. NAGY Márton – Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségeiről - Miskolci Jogtudó – 2022. április 15. - 1. szám
41. Nemzeti Földügyi Központ - Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban 2021.
42. NOVOTNI Zoltán - A magyar agrárjog fejlődésének vázlata - Magyar Közigazgatás 41. évf. 3. szám 1991.
43. OLAJOS István - A mezőgazdasági földre, mint természeti erőforrásra vonatkozó kutatások összefoglalója - Agrár- és Környezetjog - 2018. 25. szám
44. ORLOVITS Zsolt, KOVÁCS László, CSEGŐDI Tibor László, BATTAY Márton Balázs, CSESZLAI István, GYÖRFFY Balázs – Földforgalmi szabályozás, gazdálkodói kézikönyv - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2015.

45. OROSZ Flóra – A termőföld, mint nemzeti kincs alkotmányos védelme hazai és nemzetközi vonatkozásban -Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVI/1. 2018.
46. 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.
47. 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.
48. PRUGBERGER Tamás - A mező-és erdőgazdasági földingatlan tulajdonának, használatának-hasznosításának és jogátruházásuk szabályozásának lehetőségei az uniós jog tükrében, In: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai (szerk.: Csák Csilla) - Novotni Kiadó, Miskolc – 2010.
49. 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 – 2014 - Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék 2015.
50. PRUGBERGER Tamás - Adalékok az agrárjog jogrendszerbeli elhelyezéséhez - Jogtudományi közlöny 45. évfolyam 5. szám 1990.
51. SÜVEGES Márta - A földmagántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban - Magyar Jog, 1990. 11. szám
52. SZIKORA Veronika - A jogharmonizáció kérdései a környezetvédelmi alapelvek tükrében - Publicationes universitatis Miskolcensis Sectio juridica at politica Tomus XV. 1998.
53. SZILÁGYI János Ede - Gondolatok az agrárjog jogágiságáról - Magyar jog. LI. évfolyam 9. szám 2004.
54. SZILVÁS Zoltán - FARKAS Diána - GÓSZ Zoltán – Földügyi szabályok változása, tájékoztató kiadvány 4. – Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2022.
55. VASS János – Agrárjog Tansegédlet – Rejtjel Kiadó 2002.
56. Vidékfejlesztési Minisztérium - Nemzeti Vidékstratégia - 2012 – 2020 „a magyar vidék alkotmánya”

Angol nyelvű szakirodalmak:

57. Audrey LAMBERT - The making of the Dutch landscape - Seminar Press Ltd. 1985.
58. Csilla CSÁK - Constitutional issues of land transactions regulation - Journal of Agricultural and Environmental Law 24/2018.

59. 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.
60. Csilla CSÁK – The Regulation of Agricultural Land Ownership in Hungary after Land Moratorium - Сборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2017
61. Erkki J. HOLLO - president of CEDR - Mission and function of CEDR in the EU - Journal of Agricultural and Environmental Law - 3/2007.
62. FAO - Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security - Rome 2022.
63. 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.
64. János Ede SZILÁGYI - European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands - Journal of Agricultural and Environmental Law - 23/2017.
65. Márton NAGY - Legal Features of the liquidation of undivided joint ownership of agricultural and forestry lands - Conferința Studențească Anuală „CONSTANT” ediția a XII-a, Științe juridice - București, 06-07 mai 2022.
66. 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.
67. 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.
68. 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.
69. 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.
70. Wim BRUSSARD 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.

Európai Unió jogforrások:

- 71. C-463/00.
- 72. C-367/98.
- 73. EUMSZ 345. cikk
- 74. KAP – Közös agrárpolitika

Hivatkozott jogszabályok:

- 75. Magyarország Alaptörvénye 2011. április 25.
- 76. 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
- 77. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról szóló
- 78. 2001. évi CXVII. törvény indokolása, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról
- 79. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 80. 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- 81. 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- 82. 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
- 83. 2021. évi LX. törvény - Egyes agrártárgyú törvények módosításáról
- 84. T/10312. törvényjavaslat - A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
- 85. T/1846. törvényjavaslat - Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról
- 86. 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló kérelmek benyújthatóságának elhalasztásáról
- 87. 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

Külföldi jogszabályok:

- 88. Código Civil de España 1889
- 89. The Environment and Planning Act of the Netherlands 2021
- 90. Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996
- 91. Trustee Act 1925
- 92. Law of Property Act 1925
- 93. Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia
- 94. Lov om landbrugsejendomme 2017
- 95. Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft Rom, den 25. März 1957.

Határozatok, végzések és jogesetek:

- 96. BH2007. 335.
- 97. BH2013. 214.
- 98. Goodman v Gallant [1986] Fam 106 Court of Appeal
- 99. Kúria – Polgári Kollégiumi vélemény 1/2017. (IX. 11.) 3. pont
- 100. 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 szakmai segítségért
- dr. Cseh Tibor Andrásnak a szakmai segítségért
- A Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály munkatársainak a gyakorlati információkért
- A Miskolci Törvényszék könyvtárának a szakirodalmak rendelkezésemre bocsájtásáért
- dr. Hornyák Zsófiának a monográfiája rendelkezésemre bocsájtásáért
- dr. Laurik László Miklós barátomnak az opponenciáért
- dr. Ritó Evelin páromnak a támogatásért és a nyelvi lektorálásért

A KULTURÁLIS ÉS INNOVÁCIÓS MINISZTERIUM ÚNKP-22-2 KÓDSZÁMÚ ÚJ NEMZETI KIVÁLÓSÁG PROGRAMJÁNAK A NEMZETI KUTATÁSI, FEJLESZTÉSI ÉS INNOVÁCIÓS ALAPBÓL FINANSZÍROZOTT SZAKMAI TÁMOGATÁSÁVAL KÉSZÜLT.



A MAGYAR JOGÁSZ EGYLET ÖSZTÖNDÍJÁNAK TÁMOGATÁSÁVAL MEGVALÓSULT
MISKOLCI AGRÁRJOGI FÓRUM NYOMÁN KÉSZÜLT

